

# Boligbygging i Sandvika

– visjoner og virkelighet



Masteroppgave i samfunnsgeografi,  
Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi.  
Universitetet i Oslo,  
november 2010.  
Elin Lindal.

**Bildet på forsiden viser Sandvika sentrum. Kilde: Bærum kommune sine nettsider:**

<https://www.baerum.kommune.no/Om-Barum/>

## **Forord**

Når de siste ord i denne masteroppgaven skrives, har jeg flere å takke;

Takk til den alltid pålitelige språkvaskeren, mamma!

Takk til veileder Per Gunnar, som på grunn av sin travle hverdag har måttet ofre sene nattetimer og helgetimer for å gi meg verdifull tilbakemelding!

Takk til informantene mine som tok seg tid til å la seg intervju!

En ekstra takk går her til Pedro Ardila som har stått på ekstra for å frembringe viktige dokumenter.

Takk til lillegutt, Johan, som alltid gjør mamman sin glad!

Og til sist, men ikke minst; takk til deg, Ole, for at du har stått på ekstra hjemme den siste tiden.

Oslo, 21.11.10

*Elin Lindal*



# Innholdsliste

1. Innledning: Oppgavens tema og problemstillinger.....	7
1.1 OPPGAVENS BAKGRUNN OG FORMÅL.....	7
1.2 OPPGAVENS PROBLEMSTILLINGER.....	8
1.3 OPPGAVENS OPPBYGNING.....	9
2. Teoretisk rammeverk.....	10
2.1 FRA URBANISERING TIL SUBURBANISERING TIL POST-SUBURBANISERING.....	10
2.2 DRIVKREFTER BAK FORSTADSURBANISERINGEN.....	15
2.3 ENDRINGER I BOLIGPREFERANSER.....	17
2.4 BYEN OG FORSTADEN SOM STED.....	19
2.6 ENDRINGER I RELASJONENE MELLOM BOLIGPOLITIKK, -PLANLEGGING OG -BYGGING.....	23
2.7 MULIGHETER OG UTFORDRINGER INNEN BOLIGBYGGING.....	26
3.1 METODOLOGI.....	30
3.2 CASESTUDIE SOM METODE.....	30
3.3 ABDUKSJON.....	31
3.4 DATAMATERIALE.....	32
3.5 DET KVALITATIVE FORSKNINGSINTERVJUET.....	33
3.6 TROVERDIGHET, BEKREFTBARHET OG OVERFØRBARHET.....	35
3.7 ETISKE BETRAKTNINGER.....	39
4.1 FRA BYGDESENTER TIL KOMMUNENS HOVEDSTAD.....	41
4.2 VISJONER OG PLANER FOR BOLIGBYGGINGEN.....	44
4.3 OPPSUMMERING.....	55
5. Bolig- og befolkningsutvikling i Sandvika.....	57
5.1 BOLIGBYGGING I SANDVIKA.....	57
5.2 BEFOLKNINGSUTVIKLINGEN I SANDVIKA.....	61
6. Er boligbyggingen et resultat av offentlig planlegging?.....	66
6.1 OMFANGET AV BOLIGBYGGINGEN.....	67
6.2 BOLIGENES MÅLGRUPPE.....	74
6.3 BOLIGENES PLASSERING OG UTFORMING.....	82
7. Oppgavens funn.....	87
Litteraturliste.....	91
Vedlegg 1 – eksempel på intervjuguide.....	94
Vedlegg 2 – eksempel på samtykkeerklæring.....	97

## Figurer

Figur 1: Sandvika år 1917/1918.....	42
Figur 2: Bærum i hovedstadsregionen.....	43
Figur 3: Illustrasjon nye Sandvika.....	45
Figur 4: Planskisse nye Sandvika .....	46
Figur 5: Planskisse Sandvika vest.....	48
Figur 6: Helhetsplanen for Sandvika .....	49
Figur 7: Avgrensing kommunedelplan for Sandvika.....	53
Figur 8: Studieområdet for Sandvika.....	57
Figur 9: Boligbygging i Sandvika.....	60

Figur 10: Avgrensing kommunedelplan for Sandvika med delområder.....	63
Figur 11: «Sandviken village in the snow».....	82
Figur 12: Sandvika storsenter og kommunegården.....	83

## Tabeller

Tabell 1: Boligmasse i Sandvika .....	57
Tabell 2: Boligmasse i Bærum kommune.....	58
Tabell 3: Boligbygging etter boligtype i Sandvika .....	58
Tabell 4: Antall i ulike aldersgrupper i Sandvika.....	61
Tabell 5: Antall i ulike aldersgrupper i Bærum.....	62
Tabell 6: Andel i ulike aldersgrupper i Sandvika.....	63
Tabell 7: Andel i ulike aldersgrupper i Sandvika (aggregert).....	63

# 1. Innledning: Oppgavens tema og problemstillinger

## 1.1 OPPGAVENS BAKGRUNN OG FORMÅL

Formålet med denne oppgaven er å få mer kunnskap om planlegging av boligbygging, og lokale offentlige myndigheters vilje og muligheter til å påvirke bolig- og befolkningssammensetning. Jeg er spesielt interessert i hvordan denne ”styringen” knyttes til ønsket om å utvikle et sted til en by. Det har de siste tiårene pågått dyptpløyende endringer innen boligpolitikk, boligplanlegging og boligmarkedet, spesielt i de større norske byene. Endringene kan kort sagt beskrives som et skifte fra en sosialdemokratisk tilmærming hvor staten spilte en stor rolle i alle utbyggingsaktivitetene, til nyliberal utbyggingspolitikk med færre reguleringer og økt vektlegging og avhengighet av markedsmekanismer.

Sandvika er interessant å studere av ulike årsaker. For det første er Sandvika et eksempel på en utbredt utvikling hvor flere og flere kommuner ønsker utvikle steder til byer, og for det andre er det et eksempel på urbaniseringen som foregår i forstedene. Sandvika har vokst raskt de siste 50 årene, og vil fortsette å vokse. En gang ble den kalt den "den hvite byen ved fjorden". I dag er Sandvika et aktivt handels- og kultursenter. Utbygging vest for det som tidligere var Sandvika sentrum (nå kalt gamle Sandvika), har tilført Sandvika en helt ny bydel (kalt Sandvika vest). I 2003 valgte Bærum kommune å gi Sandvika bystatus. Sandvika er altså en by i rivende utvikling.

Sandvika ligger videre i en typisk forstadskommune utenfor Oslo. Norske, europeiske, og i størst grad, amerikanske forsteder, har opp gjennom tidene blitt kritisert, og har vært lite studert forskningsmessig (Røe 2009). Samtidig er Sandvika et eksempel på forsteder i hele den vestlige verden som gjennomgår en urbaniseringsprosess. Disse urbaniseringsprosessene er et nytt og lite studert område i norske forskningsmiljøer. Disse forstadssentrene har, til tross for deres viktighet som sentre for økonomisk aktivitet og befolkning, og til tross for noe akademisk interesse for post-suburbia (den raske veksten av nye urbane sentra i utkanten av etablerte storbyer) (Phelps et al. 2006, Phelps et al. 2010), fått svært lite oppmerksomhet sammenlignet med for eksempel den akademiske interessen for globale byer. Naturlig nok er det derfor ikke mange som har studert

boligbygging i de nye forstadssentraene heller.

## 1.2 OPPGAVENS PROBLEMSTILLINGER

I denne oppgaven har jeg sett nærmere på kommunens boligpolitiske rolle i Sandvika. En problemstilling har vært å undersøke *hvilke type boliger som er blitt bygget i Sandvika fra 1980 og frem til i dag, samt hvem det har blitt bygget for*. Jeg har valgt å fokusere på de siste 30 årene, da det er i denne perioden Sandvika har stått overfor de virkelig store endringene.

En annen problemstilling har vært å undersøke *hva slags planer og visjoner kommunen har hatt for boligbyggingen som del av byutviklingen i Sandvika*. Med bakgrunn i disse to problemstillingene har det vært mulig for meg å finne svar på en tredje problemstilling som er å undersøke *i hvilken grad boligbyggingen har samsvart med disse visjonene og planene*.

Men jeg har også vært opptatt av å belyse hvilke prosesser som har ligget bak den utbyggingen som har tatt form. Jeg har vært opptatt av å få fram interesser, synspunkter og strategier blant private utbyggere i området, offentlig administrasjon, samt politikere.

Ut fra problemstillingene ønsker jeg å undersøke hva slags rolle kommunen har hatt i utviklingen av Sandvika, hva kommunen har gjort for å styre utviklingen. Det vil også være relevant å sammenligne visjoner for byutviklingen i Sandvika generelt med visjonene for boligbyggingen, samt undersøke i hvilken grad, og hvordan, boligbyggingen passer inn i, eller er sett i sammenheng, med byutviklingsstrategien(e). Jeg vil også undersøke hvor detaljerte planene og visjonene er. I hvilken grad de gjenspeiler en politikk eller vilje til å bruke boligbygging/-politikk strategisk. Bakenforliggende her er spørsmålet om årsakene til at planene og visjonene er, eventuelt ikke er, realisert.

Noen av spørsmålene jeg er opptatt av er: Hvordan har samspillet mellom private utbyggere og offentlige myndigheter foregått i Sandvika? I hvor stor grad har kommunen styrt utbyggingen her? Har kommunen forsøkt å styre utviklingen eller har de overlatt all styring over boligbyggingen til markedet? Hva er eventuelt konsekvensene av dette? Hva har kommunen gjort for å styre utbyggingen? Hvilke verktøy har de brukt? I hvilken grad har utbyggerne tenkt på hvem som skal flytte inn i de nye boligene? Hvem har utbyggerne bygget for, når det gjelder alder, livsfase, livsstilskarakteristika, etc? I hvilken grad er kommunens planer og visjoner for Sandvika et ledd i en mer overordnet strategi for utvikling av Sandvika, for eksempel i retning av et ”trendy” eller ”smart” område, tilpasset den øvre middelklassens etterspørsel?



Siden jeg skal undersøke kommunens planer og visjoner om boligbyggingen som del av *byutviklingen* i Sandvika, er det interessant å se på hva slags idéer politikerne og planleggerne i Bærum kommune har om boligmarkedet og boligens plass i en postmoderne by. Den moderne epoke var preget av at det var livsfase og alder som preget boligpreferansene. Med postmodernismen kom kulturelle preferanser inn i bildet, også innen boligmarkedet (Røe 2001). Har politikerne og planleggerne hatt dette i tankene når de har fremlagt planer og visjoner for boligbyggingen i Sandvika? I denne sammenheng er det interessant å undersøke om politikere og planleggere i Bærum kommune har hatt noen tanker om hvem de tror at kommer til å velge å bosette seg i Sandvika, om de eventuelt har forsøkt å styre utbyggingen mot en ønsket demografisk sammensetning, og i tilfellet hvordan. Også her vil jeg sammenligne visjoner for demografisk sammensetning med Sandvikas reelle alderssammensetning.

### 1.3 OPPGAVENS OPPBYGNING

I dette kapitlet har jeg redegjort for oppgavens bakgrunn og formål. Kapittel 2 tar for seg oppgavens teoretiske rammeverk og består av to hoveddeler. Den første delen omhandler teorier om forstadsurbanisering og hvilke drivkrefter som står bak denne utviklingen. I kapitlets andre del står utviklingen mot en markedsorientert boligplanlegging sentralt, samt utfordringer og muligheter denne utviklingen medfører. Kapittel 3 redegjør for metodologi og datagrunnlag. Analysen er delt inn i tre kapitler. I det første kapitlet presenteres Bærum kommunes planer og visjoner for boligbygging som del av utviklingen av byen Sandvika. Deretter presenteres statistikk over Sandvikas bolig- og befolkningsutvikling. I det tredje kapitlet drøfter jeg i hvilken grad kommunens visjoner og planer for boligbyggingen samsvarer med den reelle bolig- og befolkningsutviklingen. I kapittel 6 presenterer jeg oppgavens viktigste funn.

## 2. Teoretisk rammeverk

Utviklingen i Sandvika kan ses på som et resultat av fenomenet som i USA kalles ”post-suburbanisation”, og diskusjonene omkring dette fenomenet er viktig som bakgrunn for en oppgave som dette. Dette kapittelet starter med en oppsummering av den historiske utviklingen i byens ytterkanter. Jeg begynner med å ta for meg utviklingen av den moderne forstaden fra den oppstod på samme tid som byene, og frem til i dag. Jeg vil fokusere på den norske forstaden, særlig slik den framtrer i Oslo-området. Men jeg vil også forholde meg til den angloamerikanske litteraturen. Dette fordi den er så dominerende i forstadsdiskursen, og fordi forstaden, som nevnt innledningsvis, i nokså liten grad har vært eksplisitt tema for forskning i Norge. Dessuten har det vist seg at mange trekk ved den amerikanske forstadsutviklingen kommer til syne i europeiske og norske forsteder, men ofte flere tiår senere (Røe 2009). Etter denne gjennomgangen vil jeg kort komme inn på mulige drivkrefter bak denne forstadsutviklingen. Deretter kommer jeg til å gjøre rede for folks nye boligpreferanser og følgene dette kan ha for stedsutvikling. Deretter kommer en presentasjon og drøfting av byer og forsteder som henholdsvis heterogene og homogene steder. Siden oppgaven omhandler boligplanlegging og -bygging, vil jeg deretter ta for meg de siste tiårenes endringer innen byplanlegging samt endringene i forholdet mellom boligpolitikk, -planlegging og -bygging. Til slutt vil jeg kort komme inn på disse endringenes medfølgende muligheter og utfordringer for kommuners byutvikling og boligplanlegging.

### 2.1 FRA URBANISERING TIL SUBURBANISERING TIL POST-SUBURBANISERING

Den fins bevis på at byer oppstod så tidlig som 5.500 år siden (Frey & Zimmer 2001). De første byene befant seg i Mesopotamia, i Nildalen, Indusdalen og i Hoang-ho-dalen. Antallet byer økte under middelalderen, men de forble ifølge Davis (i Frey og Zimmer 2001), små. Befolkningen generelt ble værende på landsbygda og drev med jordbruk. Det var først med den industrielle revolusjonen fra midten av 1700-tallet at urbaniseringen virkelig skjøt fart. Mekaniseringen av jordbruket som førte til produksjonsoverskudd av mat, utviklingen av masseproduksjon og nye transport – og kommunikasjonssystemer (dampmaskinen, togbanen) er noen av faktorene som bidro til en slik utvikling. Byer vokste i raskt tempo. Innen år 1800 var London verdens største by, med en befolkning på over 900.000 mennesker (Pacione 2001). Den industrielle revolusjonen spredte seg

fra England til det europeiske fastlandet og senere til andre deler av verden på 1800- og 1900-tallet. I Norge hadde vi en eksplosiv byvekst i forbindelse med industrialiseringen frem til 1920. I 1830 bodde 13% av den norske befolkningen i byer, mens i 1920 var dette tallet 43% (Myhre 2006). Ifølge Lorange og Myhre (1991) økte Kristianias befolkning fra 47 000 til 227 000 mellom 1860 og 1900.

Men byene ble stadig mer overbefolket, forurenset og helsefarlige. Dette førte til utviklingen av den moderne forstaden. Frem til nå hadde demografien i byene generelt vært slik at over- og middelklassen bodde i bykjernen, mens de fattigste var bosatt utenfor bymurene (Bruegmann 2005). I løpet av 1800-tallet endret dette bildet seg (Røe 2009). De som hadde råd til det flyttet gjerne ut til romslige villaer i landbruksområdene rundt byen for å komme seg unna trengselen, forurensningen og bråket i byen. Homansbyen i Oslo, som ble bygget rundt 1860 er et norsk eksempel på slike villaforsteder for velstående byborgere (Røe 2009).

Forstadsutviklingen skjøt virkelig fart da byene rundt 1900 fikk skinnegående transport, noe som økte tilgjengeligheten i stadig større avstand fra bykjernen (Røe 2009:44). Det ble det bygget boliger og etablert butikker og servicefunksjoner langs trikke- og trolleybusslinjene, som vokste fram i et radielt mønster ut fra bykjernen. Byen fikk en stjernelignende form. Ifølge Røe var det imidlertid med massebilismen at forstaden ble en beboelsesform og forstadslivet en livsform for massene. I USA så en allerede på 1920-tallet at bileierskap gjorde det mulig for folk å bo stadig lengre fra arbeidsplassene sine (Hall 2002). Det kom derfor ikke som noen overraskelse at dette tiåret var det første tiåret statistikken i USA viste at forstedene vokste raskere enn bykjernene. USA fikk først erfare suburbanisering og byspredning - «urban sprawl»- som var en konsekvens av en omfattende veiutbygging som gjorde bykjernen og andre arbeidsplasskonsentrasjoner tilgjengelige for mennesker bosatt i stadig større avstand fra bysentrum og kollektivtransportens årer (Røe 2009). Men det var ikke før etter den andre verdenskrig at USA fikk se de virkelige implikasjonene av denne prosessen. Da oppstod boligkonsentrasjoner, som for eksempel Levittown på Long Island utenfor New York, der det i 1950-årene ble bygget over 17 000 boliger på få år (Røe 2009) som følge av et stort behov for nye boliger.

Også i Norge var det et stort behov for nye boliger etter en byggestillstand under krigen, men forstadsutbyggingen foregikk her på en litt annen måte. Myndighetene la til rette for boligbygging gjennom planlegging og oppretting av Husbanken i 1946 (Lorange og Myhre 1991). I 1950 ble det lagt frem et generealplanforslag som var basert på en desentraliseringsmodell med nye

boligområder (forsteder) tilknyttet en rekke lokale sentrum rundt den gamle byen. Denne planen skulle vise vei for ekspansjonen av Oslo de kommende tiårene. Drabantbyer ble bygget sammen med et nytt T-banesystem. Lambertseter i Oslo, som var planlagt for en befolkning på 10 000, ble et pionerprosjekt. Takten i boligproduksjonen var imidlertid ikke stor nok til å dekke etterspørselen. Boligbebyggelsen fortsatte derfor, ifølge Rasmussen (2003), å spre seg mer tilfeldig utenfor den nye bygrensen, som ringer i landskapet. De første 10-15 årene etter krigen var det kommunene nærmest byen som fikk størst vekst. I neste periode frem til i dag (2003), har veksten forskjøvet seg lenger bort fra bykjernen. Rasmussen beskriver her det som kan kalles en monosentrisk byvekst, altså at byen vokser utover i ring lenger og lenger vekk fra et bysentrum. Det har imidlertid den siste tiden blitt mer og mer snakk om en litt annen type byvekst, noe jeg vil gå inn på i det følgende.

### *Fra monosentrisk til polysentrisk byvekst*

Den monosentriske teorien for hvordan byer vokser har stått sentralt i mange år. Denne teorien tar utgangspunkt i en konsentrisk ringmodell fremlagt av sosiologen Ernest W. Burgess i 1925. I henhold til denne modellen fører befolkningsvekst i byer til at byene vokser i stadig nye ringer ut fra et sentrum (Central Business District – CBD). Dette var imidlertid en grov generalisering som ikke var ment å bli tatt bokstavelig. Ifølge Anas et al. (1998) har byregioner de to siste hundre årene vokst ved at de omfatter et stadig større areal rundt det definerte senteret. Men byers vekstmønster gjennomgår kvalitative endringer. Denne desentraliseringsprosessen har tatt en mer polysentrisk form ved at det har dukket opp konsentrasjoner av arbeidsplasser og boliger utenfor det gamle senteret de siste årene. Paul Knox hevder følgende i sin bok «metroburbia» fra 2008: *«America's metropolitan areas are coalescing into vast, sprawling regions of «metroburbia»: fragmented and multinodal mixtures of employment and residential settings, with a fusion of suburban, exurban, and central-city characteristics.* Soja (2000) hevder utviklingen har gått så langt at det som før var sentralt blir perifert, og det som var perifert i økende grad blir sentralt. Garreau mener det pågår en urbanisering av amerikanske og canadiske forsteder (1991:4): *«Today, we have moved our jobs – our means of creating wealth, the very essence of urbanism – out to where we've been living and shopping for two generations».* Dette har ført til spredningen av det han kaller «edge cities» («kantbyer» på norsk). Kotkin (2006:80 i Modarres og Kirby 2010) hevder følgende:

*«For all the focus on trendy downtowns and skyscrapers, the real growth in jobs and population is likely to take place on the periphery. The new urbanism, built around downtown revival and beloved by the venerated architects, will cede pride of place to*

Det er altså flere amerikanske forskere som mener de observerer tendenser til en polysentrisk byvekst i Nord Amerika. Modarres og Kirby (2010) kan vise til statistikk som beviser dette. Ifølge Modarres og Kirby ble amerikanske byer stadig mer polysentriske mellom 1950 og 1990. Mieszkowski og Mills (1993 i Modarres og Kirby) illustrerte at mens 57% av befolkningen og 70% av jobbene i USA befant seg i de sentrale byene på 1950-tallet, var bare 37% av beboerne og 45% av jobbene lokalisert her innen 1990-tallet. De største endringene pågikk, ifølge Modarres og Kirby, på 1950- og 1960-tallet, men desentraliseringen har fortsatt i et stødig tempo siden 1970-tallet. De nyeste statistikkene tilsier, ifølge Modarres og Kirby, at nesten 63% av amerikanerne nå bor i forstedene. Og ikke alle disse forstedene er avhengige av en CBD for arbeid eller urbane tjenester. Mange har utviklet sine egne arbeidssentre, en voksende og divers arbeidsmasse, og en rekke urbane goder som har gjort dem uavhengige av den tradisjonelle sentrale byen.

I USA representerer Los Angeles, for mange, med sine mange senterdannelser, utviklingen av forstedene rundt og mellom de største byene i USA (Garreau 1991, Soja 2000). Ifølge Soja (2000: xvii) er Los Angeles representativ for de nye urbaniseringsprosessene som omformer byer og byliv overalt i verden de siste 30 årene, og at det som har skjedd i Los Angeles også kan observeres at pågår i Peoria, Scunthorpe, Belo Horizonte og Kaotsiung, dog med varierende intensitet og aldri på den eksakt samme måten. Europeisk erfaringer med urbanisering er imidlertid svært divers. Så en søken etter USA-type kantbyer i Europa for eksempel, kan, ifølge Phelps et al. (2006), være nokså forgjeves. Termen «kantby» er, ifølge disse forskerne, i dag så formet etter nordamerikansk urbaniseringsform at det blir vanskelig å bruke det til sammenligning internasjonalt. Men i boken «Post-Suburban Europe; Planning and Politics at the Margins of Europe's Capital Cities» ser de nærmere på fem europeiske casestudier som ligner lite på en amerikanske kantby utseendemessig, men som, ifølge disse forskerne, ihvertfall korresponderer med noen av Garreaus kriterier for hva som kan regnes som en kantby. De kaller disse europeiske eksemplene «post-suburbane».

Med begrepet «post-suburban» samler de en lang rekke betegnelser som har blitt brukt på suburbane etableringer. En seleksjon foruten begrepet «kantby» inkluderer ifølge Phelps et al. (2006); «outtowns» (Goldberger 1987), «technoburbs» (Fishman 1987), «exopolis» (Soja 2000), «superburbs» (Bourne 1996: 173), «ethnoburbs» (Li 1998), «edgeless cities» (Lang 2003), «Zoomburbs» (Hayden 2004) og «Boomburbs» (Lang og Lefurgy 2007). Disse stedene er, ifølge Phelps et al. (2006), tydelig post-suburbane selv om de formmessig kan se svært ulike ut, enten

gjennom deres tilblivelse, eller gjennom den etterfølgende tilveksten av kommersielle og økonomiske aktiviteter til disse boligområdene. «*Beneath differences in the appearance of post-suburban forms in different national settings from North America to Europe to East Asia are partial commonalities in the function of and the processes by which these places have grown*» (Phelps et al. 2006). Med begrepet «post-suburban» henviser Phelps et al. (2006) til at disse nye etableringene representerer et brudd med det suburbane. Ikke alle ville være enige i dette, men heller mene de nye etableringene er det nyeste og naturlige resultatet av disse suburbaniseringsprosessene (Phelps et al. 2010). Jeg vil ikke gå videre inn på denne diskusjonen.

Den første av de fem casene Phelps et al. (2006) ser på, er byen Kifissia, en forstad utenfor Athen. Kifissia ligner visstnok av de fem casene form- og funksjonsmessig minst på en kantby. Den har en lang arkitektonisk og kulturell historie bak seg som et suburbant feriested for velstående Athenere. I senere tid vokste den til å bli en forstad dominert av boliger, før nyere handels- og fritidsvirksomheter har transformert stedet igjen til å bli en ordentlig post-suburban etablering. Case nummer to; Getafe, en by utenfor Madrid, vokste fra 1960-tallet og har blitt et sted med en egen sterk stedsidentitet og med aktører som er i stand til å utøve innflytelse innenfor større regionale og nasjonale grenser. Noisy-le-Grand øst for Paris er produktet av statlige strategier for desentralisering av arbeidsplasser og boliger. Den er formmessig svært ulik nordamerikanske post-suburbane etableringer, men lider av den formen for «placeness» som er vanlig å assosiere med nordamerikansk urbanisering (Augè 1995 i Phelps et al. 2006). De to nordeuropeiske casene, Espoo i Finland og Croydon utenfor London, er, ifølge Phelps et al. (2006), de byene som ligner mest på amerikansk type post-suburban utvikling. Espoo har vokst raskt til å bli Finlands nest største by og har blitt det på en måte svært likt nordamerikansk urbanisering. Croydon har vokst fra å være en markedsby, til å bli en soveby, for så å bli et betydningsfullt suburbant kontor- og handelssenter i sørøst-England. Disse europeiske casene støtter altså en teori om polysentrisk byvekst.

Ifølge Bertolini og Salet (2003) gjennomgår Amsterdam en overgang fra å være en agglomerasjon sterkt orientert mot en kjerne, til å være et urbant regionalt nettverk med mange sentre og skiftende hierarkier. Nye geografiske og administrative sentre er under utvikling utenfor bygrensene. Phelps et al. (2006) og Bertolini og Salet (2003) viser altså til post-suburban utvikling i Europa. Røe (2009) påpeker at endringene kom til Europa på et senere tidspunkt. Han hevder videre at denne utviklingen er tydelig i forstedene rundt Oslo. Fosli og Lian (1999) kan vise til statistikk på at arbeidsplassene i Oslo har blitt mer spredt utover i regionen. Ifølge disse har Oslo ytre by og omegnskommunene hatt størst vekst i antall arbeidsplasser, mens indre by har hatt en nedgang.

Ifølge Røe har de større forstadssentrene og minibyene, som Sandvika, Asker, Lillestrøm og Ski, i dag 100-200 butikker, en rekke restauranter og kafeer, kulturelle tilbud, som kino, teater og musikkscener, et omfattende kollektivtrafikktilbud, og et forholdsvis stort antall leiligheter (Røe 2009: 56).

Røe kommer her inn på boligtype. Det samme gjør Atkinson-Palombo og Gober (2010), som har analysert realiserte boligprosjekter i den raskt voksende byregionen Phoenix i Arizona mellom 1990 og 2005. Funnene deres viser at det pågår en rask desentralisering av flerfamiliehus (rekkehus, lavblokker, høyblokker), og tilsynekomsten av en lang rekke ulike flerfamilie-boligformer i utkanten av regionen. Dette inkluderer store leilighetskomplekser ved tilgjengelige motorveiknutepunkt, dyre leiligheter i prestisjefylte områder, og subsidierte leiligheter i mindre prestisjefylte områder. Ifølge Atkinson-Palombo og Gober blir det bygget like mye flerfamiliehus i utkanten av byen som i kjernen, og byggingen pågikk dobbelt så fort i perioden 2000-2005 som i perioden 1990-1999. Analysen viste også at leilighetskomplekser med høy tetthet ikke bare bygges som fortetting i kjernen, men tar mange former, blant annet som konstruksjon av flerfamiliehus i byens utkant, og pågår over hele byregionen. Dette tyder altså på at suburbaniseringsprosessen fører til en framvekst av leilighetskomplekser også ute i forstedene.

Det er altså tydelig at det både i USA, Europa og Norge foregår en suburbanisering rundt de større byene, samtidig som denne forflytningen av arbeidsplasser og handel fører til en urbanisering av forstedene. Nå vil jeg se nærmere på drivkreftene bak denne forstadsurbaniseringen.

## 2.2 DRIVKREFTER BAK FORSTADSURBANISERINGEN

Det er mange forklaringsfaktorer bak framveksten av disse forstadssentrene. Ifølge Knox (2008) har ny industri forbundet med «den nye økonomien», altså postindustrielle virksomheter, søkt seg bort fra den overfylte bykjernen hvor bygningsmassen ikke passer til deres behov. Den gamle industrien var gjerne avhengig av nærhet til båt- eller togtransport, mens dagens industri er «footlose», i stand til å slå seg ned der det måtte passe seg, og ute i forstedene er det gjerne billigere og tilgjengelige tomter. Men denne prosessen er, ifølge Orderud og Røe (2002), ikke kun økonomisk styrt, der eiendomspriser, infrastrukturkostnader og markedspotensialer alene er styrende for etablering og flytting. Den er like mye en sosiokulturell prosess, der noen områder blir attraktive fordi de signaliserer en konsentrasjon av høy kompetanse og trendy livsstiler. Noen områder utvikler et image som «smarte» områder.

Det har derfor blitt stadig viktigere for steder, enten det er byer, bydeler eller tettsteder, å

markedsføre sine fortrinn i konkurransen om å tiltrekke seg nærings- og boligetableringer. «Local governments increasingly behave like businesses in their attempts to attract economic development and balance the books» (Knox 2008:41). «Kunnskapsbyen Lillestrøm» og IT Fornebus «Kunnskapslandsby» er eksempler på denne typen strategier. Sammen med større lokaliseringsbeslutninger kan denne strategien legge grunnlaget for nye etableringer og relokaliseringer. Mens noen områder utvikler det Orderud og Røe (2002) kaller en «klistereffekt» og trekker til seg ulike typer virksomheter, klarer andre områder ikke å holde på de mest attraktive bedriftene og virksomhetene.

Denne klistereffekten, som disse «smarte» områdene innehar, har ikke bare betydning for næringsetableringer, men også for bygging av nye boliger (Orderud og Røe 2002). Folk er opptatt av hvor de bor. De vil bo «der det skjer», eller der de kan leve etter den livsstilen de ønsker (jeg vil utdype dette i neste kapittel). Ifølge forskerne er det særlig viktig for den framvoksende urbane eliten å bo i nærheten av attraktive tilbud og virksomheter, og å signalisere at man bor i slike «smarte» og «trendy» områder er kanskje like viktig som at man benytter seg av disse tilbudene og tjenestene. Forstadsurbaniseringen blir altså også drevet fram av en konkurranse mellom steder i storbyregionen, om oppmerksomhet, kapital og mennesker. Når det gjelder Sandvika, har Bærum kommune, ifølge Røe (2009), hatt som uttalt målsetting å transformere stedet til en by. Sandvika skal være kommunens ubestridte hovedstad, ha en bymessig bebyggelse og arkitektur, og ha de tilbud som det sømmer seg for en by å ha. Det skal skapes en urbanitet, eller en opplevelse av at dette er en by. Som et ledd i å bygge opp denne urbaniseringsdiskursen har Sandvika fått bystatus. Et uttalt mål med denne urbaniseringen var å ta opp konkurransen med Oslo om arbeidsplasser og mennesker, særlig unge som i stor grad flytter til de sentrale byområdene.

Demografisk vekst og endring kan også forklare forstadsutviklingen. Siden stadig flere flytter inn mot de store byene, vil boligfortetting etter hvert bli nødvendig, også ute i forstedene. Samtidig er mange av dem som nå bor i store familieboliger i forstedene såkalte «empty nesters» (familier med barn som ikke lenger bor hjemme). Det er en utbredt oppfatning i Norge at disse husholdningene ønsker å flytte til noe mindre og mer lettstelt, samtidig som de ikke vil flytte så langt. De er samtidig ofte pengesterke, og er derfor en av de gruppene private utbyggere retter seg mot i utbyggingen av store leilighetskomplekser i forstedene. Politiske faktorer kan også være en forklaring på denne utviklingen. Ifølge Røe (2009) har fortetting rundt knutepunkter vært et av målene i den norske offentlige og statlige politikken for by- og stedsutvikling, som et ledd i en satsing på bærekraftig byutvikling.



### 2.3 ENDRINGER I BOLIGPREFERANSER

Flere forskere snakker om framveksten av en ny middelklasse som medfører endringer i boligmarkedet (Featherstone 1991, Soja 2000, Bridge 2001, Florida 2001 og 2005, Knox 2008). Den vanligste samlebetegnelsen på denne gruppen er ”den nye middelklassen”, som for eksempel Bridge (2001) bruker. Framveksten av denne gruppen henger sammen med overgangen fra et industrisamfunn til et informasjonssamfunn, og det påfølgende behovet for akademikere (jurister, ingeniører m.v) som kan jobbe innen handel, service, konsulentvirksomhet, media osv. Denne nye klassen er ifølge forskerne svært opptatt av livsstil. Bourdieu analyserer den ”nye petite bourgeoisie” i sin bok “Distinksjonen” (1995). Her skriver han om hvordan den ”nye petite bourgeoisie” skiller seg fra den ”gamle petite bourgeoisie” og arbeiderklassen med sin tiltrekning til stil, egenart og forfinelse på jakt etter uttrykksfulle og frigjorte livsstiler. Ifølge Knox (1993) har livsstil og kulturelle preferanser blitt viktigere enn klasse, rase og familiestatus som grunnlag for bostedsvalg.

Florida (2001 og 2005) har studert det han kaller «den kreative klassen» i USA. Denne klassen utgjør, ifølge Florida, de 30% av befolkningen som er så heldige at de kan leve av kreativt arbeid. Ifølge Florida (2001) blir livsstil ofte prioritert over arbeid når den kreative klasse velger hvor de skal bo. Han viser til eksempler på folk som tar jobber av økonomiske årsaker, for så å flytte et annet sted av livstilsmessige årsaker. Florida forteller videre hvordan han har kommet over mange mennesker som flyttet et sted på grunn av livsstilen, for så å se etter arbeid der i ettertid. Hvis denne formen for bostedsvalg får stadig større betydning, kan man tenke seg at det fører til en økt heterogenitet når det gjelder ulike forsteder og forstadstyper, men en økt homogenitet når det gjelder forstedenes interne befolkningssammensetning. Det vil med andre ord kunne bidra til en økt sosiokulturell segregasjon (Røe 2009: 50) som ligner det Knox (1993) har beskrevet i sin studie av Washington DC. Knox delte byen inn i underområder som karakteriseres av spesielle livsstiler og boligpreferanser, som «Money & Brains», «Blue Blood Estates», «Young Influentials», «Bohemian Mix», «Young Suburbia», «Furs & Station Wagons», «Black Enterprise», «Emergent minorities» og «Downtown Dixie Style». Differensieringen i ulike livsstilsenkaver ser, ifølge Knox (2008), ut til å fortsette å øke i amerikanske byer og forsteder.

Det er imidlertid, som Røe (2009) påpeker, en vesensforskjell mellom den i stor grad markedsstyrte forstadsutbyggingen i USA, som har vært opphav til de mange forstadstypene Knox beskriver, og den norske forstadsutbyggingen som i langt større grad har vært gjenstand for offentlig planlegging og sosialpolitiske målsettinger, og som dermed har produsert andre, og færre, forstadstyper. Men, som jeg kommer inn på senere i oppgaven, blir norsk utbyggingspolitikk stadig

mer markedsstyrt, og det er derfor ikke så usannsynlig at vi vil se en lignende utvikling her etterhvert. En faktor som forsterker denne utviklingen er boligutbyggeres økende tendens til å bygge boliger som retter seg mot spesifikke nisjer. Ifølge Barlindhaug og Nordahl (2005) peker Saglie (1998), Norsk Form (2005) og Nordahl (2005) alle på en klar tendens til at utbyggere i Oslo gjør dette. I tillegg hevder Røe (2009) at arkitekter og eiendomsmeglere stadig oftere retter boligprosjekter og prospekter mot særskilte grupper med en forholdsvis spesifikk kulturell kapital. Dette bidrar ytterligere til en sosial og kulturell differensiering av områder.

Med en markedsstyrt boligproduksjon vil utbyggerne nødvendigvis bygge det de vet at vil selge. Det som selger er avhengig av blant annet arbeidsforhold, demografi og boligpreferanser (livsstiler). Forholdet mellom arbeid og boliglokalisering har endret seg (Knox 2008). På den ene siden jobber flere lenger før de pensjonerer seg, på den andre siden forventer ikke de fleste yngre mennesker å forbli i noen jobb noe lenger enn tre til fire år. Den nye økonomien er også assosiert med endrede livsstilspreferanser. Mange hushold har mer penger, men mindre tid enn noengang, og vil ikke ha bolig med hage, eller er lei av vedlikeholdsarbeidet store hager medfører. Andre utnytter fleksible arbeidsordninger og informasjonsteknologi, og velger å jobbe hjemmefra. Informasjon om potensielle kjøpegrupper og deres preferanser er derfor viktig for designen. I Stor-Oslo er det, ifølge Nordahl (2006), mangel på leiligheter spesielt tilpasset de litt eldre innbyggerne, det vil si innbyggerne som overveier å selge villaene sine og flytte til en sentralt beliggende leilighet, for å befri seg fra restaurering og hagestellansvar. I noen tilfeller har dette, ifølge henne, ført til at flere utbyggere fokuserer på et semi-eksklusivt konsept basert på tre grunnkvaliteter; heis, garasje og peis. Sandvika er på mange måter det idelle sted for bygging etter en slik strategi, da det ligger midt i stor-Oslos forstadsområde med mange eldre «empty nesters» boende i villaer. Disse strategiene imøtekommer ikke alltid de lokale styresmaktenes ønsker, og bryter i mange tilfeller med kommunens ønsker om boligfordeling etter størrelse og dermed befolkningssammensetningen i et område (Barlindhaug og Nordahl 2005). I mange situasjoner presenterer de lokale styresmakterne preferanser om blanding av beboere for eksempel ved å insistere på at noen av enhetene skal reserveres unge familier eller lavinntektsgrupper.

Mange mener Sandvika er inne i en «eldreboom». Ett av medlemmene i Sandvika Vel, sa det ifølge Røe m.fl.. (2002) slik: *«Sandvika blir bemannet med eldre mennesker som selger sine villaer. Stedet blir ikke et strøk der det er barnefamilier»*. I denne sammenheng blir problemstillingen min om «hva slags boliger som har blitt bygget» og «for hvem høyst aktuell». Samtidig blir det her interessant å se hva slags tanker ansatte i kommunen har om den demografiske utviklingen i Sandvika, og om de eventuelt har forsøkt å gjøre noe med det.

## 2.4 BYEN OG FORSTADEN SOM STED

Fra og med 1993 kan et kommunestyre selv vedta at hele kommunen eller ett eller flere tettsteder i kommunen kan kalles for by. Fra kommuneloven kan vi lese i § 3, 5.ledd:

«Kommuner med over 5000 innbyggere kan ta i bruk benevnelsen by, dersom kommunen har bymessig tettsted med handels- og servicefunksjoner og konsentrert bebyggelse».

Det er altså ikke så mange kriteriene som skal til for å kunne kalle steder for by. Det har etter at denne loven kom, nærmest gått inflasjon i antallet byer i Norge, hvor Sandvika er en av dem. Dette fordi en håper bystatusen skal trekke til seg flere innflyttere. Flere norske forskere peker på tendenser til et økende omfang av urbane preferanser (se Hjorthol og Bjørnskau 2005, Barlindhaug 2005) noe som blir forbundet med den nye middelklassens ønsker om en urban livsstil. Byer og det å bo urbant blir generelt, både nasjonalt og internasjonalt, assosiert med noe positivt, noe som kan knyttes til en nokså framtrædende urbanitetsdiskurs. Kritikken av forstaden i sammenligning med byen illustrerer dette. «*The historical relationship of the suburb to the city is evidently key, but the privileged point of view is inevitably urban*» (Vaughan et al. 2009: 480). Byer blir gjerne karakterisert med adjektiver som innehar positive konnotasjoner. Den blir for eksempel gjerne karakterisert som «heterogen», «divers», «kompleks», og «dynamisk». Mens forstaden ofte blir karakterisert med begreper som innehar mindre positive eller regelrett negative konnotasjoner som for eksempel; «homogen», «konform» og «placeless». Dette er forbundet med stedsmyter. Hilde Danielsen (2005) har studert barnefamilier som har valgt å bo eller bli boende i bydelen Bergenshus i Bergen. I denne undersøkelsen kommer hun fram til at begrunnelsene for å bli boende bygger mye på myter om hvordan livet i forstedene og bygda arter seg. Det konstrueres, ifølge Danielsen, myter om byen som åpen, romslig, tolerant, fargerik og internasjonal, med spennvidde og respekt for forskjeller. Mens byen blir assosiert med et mangfold det er viktig å lære seg å mestre, beskrives forstedene som konforme der folk har lik bakgrunn både økonomisk, sosialt og kulturelt. Videre oppfattes småhus-forstedene som fylt med etnisk norske, vellykkede mennesker som lever et lukket privatliv bak innestengte hager bak høye hekker.

Ifølge Røe (2009) ble den moderne forstaden allerede fra starten av kritisert som beboelsesform og som sted, og kritikken økte i omfang og tyngde i takt med den økende forstadsutbyggingen etter den annen verdenskrig. Røe deler denne kritikken inn i blant andre den urban-intellektuelle kritikken, modernitetskritikken, og miljøkritikken. De intellektuelle

urbanistenes kritikk av forstedene, dreide seg, ifølge Røe, om at de både ødela byene og på et vis ødela for seg selv. Forstedene brøt med byidealet, og ifølge Hall (2002 i Røe 2002), særlig med den europeiske forestillingen om urbanitet, på samme tid som forstedene representerte en livs- og beboelsesform som ikke bygget på de riktige kulturelle verdiene, eller hadde de riktige sosiale ambisjonene.

Lewis Mumford (1961 i Røe 2002) mente at forstedene representerte en ny fremmedgjørende samfunnsform, bestående av nærmest identiske hus, som dannet ensformige mønstre langs likeartede veier, i treløse landskap, bebodd av mennesker fra samme sosiale klasse, med samme inntekt, i samme aldersgruppe, som så på de samme TV-programmene, og spiste den samme smakløse og prefabrikerte maten fra de samme fryserne. Denne kritikken overlapper med det Røe kaller modernitetskritikken, representert ved det som beskriver det moderne samfunnets ikke-autentiske og masseproduserte steder (non-places), som for eksempel bensinstasjoner og flyplasser. Det forstadslandskapet som vokste fram utenfor vestlige byer i tiårene etter den andre verdenskrigen, var, i henhold til Røe, mange steder preget av motorveier, bensinstasjoner, parkeringsplasser og frittstående butikker og næringsbygg, nettopp de elementene modernitetskritikerne hevdet at skapte «ikke-steder». Med sine rekker av like hus, framsto de amerikanske forstedene i tillegg som masseproduserte (Røe 2009). Denne forstadskritikken var imidlertid ikke like omfattende i Europa. Røe mener dette har sammenheng med at forstadsutbyggingen i USA var mer omfattende og kom til å dominere byutviklingen på et tidligere tidspunkt, samtidig som den i større grad dreide seg om utbyggingen av eneboligområder med forholdsvis lav tetthet. Den amerikanske flukten til forstedene ble i tillegg sett i sammenheng med forfall og sosiale problemer i de indre delene av amerikanske byer. Forstadskritikken i USA ble dermed en mer generell samfunnskritikk, mens den i Europa nok i større grad utviklet seg til en diskusjon av enkelte forstadstyper. Som eksempel trekker Røe frem den norske drabantbydebatten på 1970-tallet, der kritikerne hevdet at denne formen for utbygging skapte sosiale problemer og fremmedgjøring.

Ifølge den britiske historikeren Mark Clapson (2002) er følgende forskjell mellom forsteder og byer synlig innen den økende og diverse amerikanske og britiske histografien om forsteder og suburbanisering: forstedene er av lavere tetthet enn byen, de er relativt homogene når det gjelder sosial komposisjon, og har i stor grad en boligmessig karakter og arealbruk. Bysentrum, derimot, er av høyere tetthet og inneholder en sosial, økonomisk og kulturell miks som man sjelden kan finne i forstedene. Ifølge Clapson er dette synet viktig i en lengeholdt forsømming, og til og med forakt, for forsteder. Men de siste årene har flere forskere forkastet tradisjonelle beskrivelser av urbane versus

suburbane nabolag. Ifølge Atkinson-Palombo og Gober (2010) har forskere brukt kvantitative analyser for å vise at dagens suburbane miljø ikke lenger passer inn i den tradisjonelle forståelsen av at forstedene består av hvit middelklasse, og har homogene, boligmessige miljø. De viser til Mikelbank (2004) som har utført en analyse for å gruppere suburbane steder over hele USA. Han identifiserte, ifølge Atkinson-Palombo og Gober, ti typer forsteder, som inkluderte arbeiderklasseforsteder med etnisk diversitet, nabolag med en aldrende befolkning, og nabolag med sesongmessig rikdom. Denne detaljerte analysen eksemplifiserer, ifølge Atkinson-Palombo og Gober, Taylor og Langs (2004) fundamentale poeng; at det nordamerikanske bylandskapet er i ferd med å bli så kompleks at de tradisjonelle forståelsene av det urbane og det suburbane ikke lenger stemmer med deler av dagens bymiljø. Urbaniseringen av forstedene og folks nye boligpreferanser bidrar til denne kompleksiteten.

De amerikanske forskerne Modarres og Kirby (2010) uttrykker glede over at noen forskere har begynt å ta forsteder seriøst, og trekker fram forskerne Nicolaidis, Harris, Larkham og Seligman. De hevder, ifølge Modarres og Kirby, at forsteder er heterogene steder med relativt komplekse sosiale geografier (inkludert etnisk komposisjon) og at de er mer diverse enn de vanligvis blir godskrevet. Modarres og Kirby konkluderer med at «*The suburb is as complex as the city – a place of mixed economic activities, mixed densities, mixed housing tenure and, by no means least, mixed demographics, expressed in terms of every possible marker*» (Modarres og Kirby 2010:120). Knox (2008:42) trekker også frem forstedenes sosioøkonomiske diversitet; «*With more than 90 percent of metropolitan population growth in America since 1980 having taken place beyond central cities, there is a great deal of socioeconomic diversity across the entire body of the New Metropolis*».

Og samtidig som forstedene urbaniseres og blir mer og mer heterogene, er det mye som tyder på at bysentra blir stadig mer homogene. Forklaringen på denne homogeniseringen kan i stor grad tillegges gentrifiseringen som pågår og har pågått i vestlige byer de siste tiårene, dette som følge av at bykjernene blir stadig mer attraktive som bosted. Ettersom stadig flere flytter inn til byen, blir bolig- og leieprisene presset opp, og til slutt er det bare de aller mest ressurssterke som har råd til å bo der. Dette fører til at de tidligere svært så heterogene byene, i større og større grad blir sosioøkonomisk homogene. Samfunnsgeografen Tone Huse tar opp denne problematikken i sin bok «Tøyengata – et nyrikt stykke Norge» fra 2010.

## 2.5 ENDRINGER INNEN BYPLANLEGGING

For ikke så lenge siden ble planlegging som profesjon båret frem av visjonære idealer og en overbevisning om at «goodwill», og teknisk kompetanse kunne føre til varige forbedringer i bylivet (Knox 1993). Dette gjaldt i Norge likesom i USA. På 1960-tallet ble kommunene i Norge, ifølge Fimreite m.fl. (2005), pålagt å utarbeide generalplaner som skulle gjelde for hele kommunen. Planen skulle bestemme kommunenes framtidige utvikling. Disse planene var imidlertid urealistiske i sine forutsigelser og klarte ikke å fange virkelighetens kompleksitet, løse åpenbare målkonflikter, eller koble relevante virkemidler til planforslagene. Men det tok, ifølge Knox (1993), ikke så lang tid før en oppdaget at planlegging ikke kunne skape de utopiske samfunnene. Desillusjon til fysisk planlegging og regulerende kontroll, uttrykt i bøker som «The Federal bulldozer», «The Evangelistic Bureaucrat» og «The Death and Life of Great American Cities», ble etterfulgt av en tilbaketrekking fra sosial planlegging ettersom treg økonomisk vekst gjorde mange deler av samfunnet negative til redistribuerende aktiviteter.

«We went from dreamings big plans to trying to find small ones that could support a constituency. Planners and planning had abandoned, and were abandoned by, the production and growth sectors of the society. They were left with social amelioration in a society that gave it low priority» (Sternlieb 1987:22 i Knox 1993).

I Norge ble ambisjonene om å løse totaliteten i kommunens problem gjennom planlegging etter hvert mindre (Fimreite m.fl 2005). Kommunene begynte å fokusere på de viktigste problemene. De problemene en hadde kontroll over virkemidlene for å løse, alene, eller sammen med andre. Det ble stadig vanligere å legge til rette for, «arrangere», byutviklingen. «Arrangementet» fant gjerne sted i regi av private aktører, eller i et samarbeid mellom offentlige og private aktører. Planleggingen ble fragmentert og orientert mot stabilitet, heller enn å være forpliktet til endring gjennom helhetlige planer. Den ble i økende grad rettet mot produsentenes behov og forbrukernes ønsker, og mindre opptatt av overordnede offentlige goder. På samme tid dyrket amerikanske bystyresmakter entreprenørskapsånden (Knox 1993).

Også i Norge blir entreprenørskap fremmet i stadig større grad. Dette har, ifølge Knox, fostret en spekulativ og stykkevis tilnærming til byutvikling i USA, hvor spesifikke prosjekter på bestemte steder får mer oppmerksomhet enn byomfattende tjenester eller investeringer (i helse, utdanning eller boligbygging for eksempel). Spektakulære lokale prosjekter som for eksempel kjøpesentre, nye stadionanlegg, temaparker og konferansesenter blir sett på som de viktigste kildene

til å øke eiendomsprisene og generere økt vareomsetning og økning i antall arbeidsplasser. Hvis de blir en suksess, kan de kaste en fordelaktig glød over hele byen. Selv der disse prosjektene ikke lykkes, kan de ifølge Fanstein (1991 i Knox 1993) bli sett på som en slags «tapsleder» som har kapasitet til å styrke en bys image og trekke inn andre former for utvikling.

Ifølge Beauregard (1989 i Knox 1993) er økonomisk utvikling så høyt skattet av de valgte politikerne i USA at planleggere, selv om de ikke er enige i denne vekstideologien, finner det vanskelig, om ikke umulig, å motsette seg statens medvirkning. Resultatet har blitt en underlig form for ikke-planlegging, hvor planleggerne deltar i enkeltprosjekter og forsøker å forhindre de verste negative konsekvensene, men ikke får plassert disse prosjektene i et bredere perspektiv for byutvikling. Til og med planleggingsskoler underviser studenter i eiendomsutvikling, ifølge Beauregard (1989:378 i Knox 1993): «Planning has become entrepreneurial and planners have become dealmakers rather than regulators». Om vi ikke kan finne en like ekstrem utvikling her i Norge, kan en finne tendenser til en slik utvikling også her. Dette har naturlig nok også ført til endringer i relasjonene mellom boligpolitikk, -planlegging og -bygging.

## 2.6 ENDRINGER I RELASJONENE MELLOM BOLIGPOLITIKK, -PLANLEGGING OG -BYGGING

Norge har gjennomgått vesentlige endringer i forhold til utbyggingspolitikk de siste tiårene. Endringene kan kort sagt beskrives som et skifte fra en sosoaldemokratisk tilmærming hvor staten spilte en stor rolle i alle utbyggingsaktivitetene, til nyliberal utbyggingspolitikk med færre reguleringer og økt vektlegging og avhengighet av markedsmekanismer. Dette har medført en betydelig endring i forståelsen av hvilken rolle de offentlige styresmaktene skal ha i utbyggingsaktiviteter generelt, og i boligforsyning spesielt. Det har pågått en systematisk nedprioritering av de statlige aktivitetene som er nødvendige for å gjennomføre utbyggingsprosjekter. I det følgende vil jeg beskrive de siste tiårenes endringer i relasjonene mellom boligpolitikk, -planlegging og -bygging.

Mens Husbanken tidligere hadde en dominerende rolle innen boligbygging, fungerer den i dag mer som en velferdsetat. Etter krigen var boligsituasjonen svært vanskelig for store deler av befolkningen (Kiøsterud 2005). Hverken bankene eller realkredittinstitusjonene hadde kapasitet til å finansiere gjenreisningen og utbyggingen av landet. Boligbygging og boligfinansiering måtte derfor bli en politisk hovedsak. Løsningen på den meget dårlige boligsituasjonen etter krigen måtte ligge i en sterk innsats og samfunnsmessig prioritering av boligbyggingen. Staten etablerte derfor Husbanken. Ifølge Lujanen og Palmgren (2004) var målet for en vellykket boligpolitikk helt frem til

1970-tallet at antallet nylig bygde boliger var så høyt som mulig. Ved årtusenskiftet hadde folk flest en god boligstandard og virksomheten ble dreiet mot å være en velferdsetat. Husbanken fokuserer nå på å hjelpe de vanskeligstilte på boligmarkedet (husbanken.no).

Samtidig har kommunens rolle som tilrettelegger og tilbyder av byggeklare tomter endret seg. Under den store boligbyggingsperioden 1965-1981 hadde kommunene en aktiv rolle i boligplanleggingen gjennom sin rolle som tomtetilrettelegger (Nordahl 2006). Kommunene regulerte og utviklet tomtearealer, ofte gjennom kjøp av råarealer som ble opparbeidet i kommunal regi, og solgte dem til selvkost til boligbyggelag og selvbyggere. I 1981 ble det borgerlig flertall og Kåre Willoch dannet regjering. Han satte i gang en større deregulering/liberalisering av boligpolitikken. Med et deregulert boligmarked på 1980-tallet, bedre balanse på boligmarkedet, og større risiko ved utbygging, ble det mindre aktuelt for mange kommuner å drive en aktiv utbyggingspolitikk basert på innkjøp og opparbeiding av tomtegrunn. Boligmarkedet falt kraftig på slutten av 1980-tallet, og mange kommuner opplevde store tap på tomter de hadde lagt ned store infrastrukturkostnader i, og som var vanskelig å selge. Resultatet var kommunal tilbaketrekning og mindre risikoeksponering. I dag er det grunneiere som står som selgere av tomter til markedspriser (Barlindhaug og Nordahl 2005).

Parallellt med denne utviklingen innen tomtemarkedet har selve boligbyggingen endret karakter. Mens det tidligere i stor grad var selvbyggere og boligbyggelag som stod for byggingen, har private utbyggere i dag tatt over mye av byggherreinitiativet. Før tok norsk boligpolitikk utgangspunkt i det konkrete behov for nye boliger og henvendte seg direkte til den enkelte husholdning (Kiøsterud 2005). Husbanken bidro med en fullfinansieringspakke og kommunene med byggeklare tomter. Byggmestre og typehusleverandører gjorde hovedjobben, *«men det er vel nesten ikke en nordmann som ikke har vært med å bygge kjellermur av LECA-blokker»* (Kiøsterud 2005). Med dereguleringen av boligmarkedet har det blitt mer lønnsomt å investere i nye boliger for salg, og bedrifter og eiendomsutviklere som bygger for fortjeneste har de senere årene stått for mye av nybyggingen. Selvbyggeren, som oftest bygget bare en gang, og dermed var en slags amatør, har blitt avløst av profesjonelle, kommersielle utbyggere. Ifølge Skogheim (2001) hevdes det i flere kommuner at det i dag i stor grad er opp til utbyggere å fastlegge om det skal bygges boliger, samt hvor mange boliger, og hva slags type boliger.

Som nevnt ovenfor står også boligbyggelagene for mindre av boligbyggingen i dag. Før og etter krigen preget boligbyggelagene boligbyggingen i byene og de nærmeste omegnskommunene (Kiøsterud 2005). Det som ble kalt drabantbyer, ble stort sett planlagt og bygget i regi av boligbyggelag, oftest i nært samarbeid med kommunene, og finansiert av Husbanken. Men heller



ikke boligbyggelagene er det samme etter dereguleringen av boligmarkedet. Boligsamvirket har gått fra å operere som kommunale myndigheters forlengede boligpolitiske arm, til å bli en markedsaktør underlagt de samme rammebetingelser og forfølge de samme mål som private aktører (Orderud 2005).

Vi har nå sett hvordan forholdet mellom boligpolitikk og -bygging har endret seg de siste tiårene. Disse endringene har også påvirket planleggingen. Mens kommunene tidligere var de som utarbeidet reguleringsplaner, er det i dag de private utbyggerne som har tatt over også denne oppgaven. Kommunenes klart viktigste funksjon har tidligere vært å skaffe fram tilstrekkelige tomtearealer, regulere disse, og sørge for offentlig infrastruktur til disse arealene (Kiøsterud 2005). Som grunnlag for denne tomteproduksjonen har arealplanleggingen vært et nøkkelpunkt for kommunens valg av arealer. Planleggingen måtte skaffe nok arealer gjennom regulering av store arealer øremerket for boligformål, og med en beliggenhet slik at de rimeligst mulig kunne knyttes til det eksisterende vei-, vann- og avløpsnett.

Bruk av reguleringsplaner har hatt stor betydning for boligbyggingens karakter og utforming. Planleggerne lagde planene, som var overordnet og detaljerte, og byggherren tilpasset aktivitetene til spesifikasjonene satt av styresmaktene (Nordahl 2006). Planene gir i større eller mindre grad grenser for hvilken bygging som kan finne sted, karakteren av bebyggelsen, avstanden mellom høyder på bolighus, og øvre grense for utnyttelsesgraden (Kiøsterud 2005). Reguleringsplanene er kommunenes ansvar, men det er anledning til å sende inn private reguleringsforslag som kommunen må forholde seg til. Den sterkt økende utbyggerbransjen har ofte behov for omreguleringer. Dette har medvirket til at forslag til reguleringsplaner i økende grad har kommet fra den private sektor. Ifølge Barlindhaug (2005) står de private aktørene nå i stor grad selv for utarbeidelse av forslag til regulering av områder og enkelttomter som kan egne seg for boligbygging, og til dels også for tilrettelegging av infrastruktur. I år 2000 var 54 prosent av alle reguleringsplaner i landet fremmet av private. I Oslo var tallet på private planer som nevnt 96 prosent (Moen et al. 2004 gjengitt i Schmidt 2007). Den offentlige tilbaketrekkingen har, ifølge Schmidt (2007) fått betydning for aktørenes roller og ansvar og gitt markedsaktørene større handlingsrom. Maktfordelingen og forholdet aktørene imellom kan variere fra kommune til kommune, og fra sak til sak. Det er likevel en generell oppfatning at man har beveget seg fra en offentlig styrt hierarkisk planleggingsmodell til en mer markedsstyrt modell. Forholdet mellom aktørene beskrives samtidig gjerne som en type nettverksrelasjon.

De offentlige planleggingsmyndighetene har i den nyliberale konteksten gitt opp oppgaven med å sette rammer for utbyggingsprosjekter på forhånd, og de har økt mulighetene for samspill

mellom dem som offentlig part, og utbyggeren som markedsaktør (Nordahl 2006). Markedslogikken har fått økt innvirkning på det som tidligere var det offentliges domene. Utbyggerne og planleggingsmyndighetene interagerer i større grad, og oppgaverfordelingen har endret seg, og nye praksiser har oppstått. Markedet har ekspandert inn i planleggingen og myndighetenes byråkratiske og hierarkiske autoritet møter markedets logikk. Det er et skifte fra ovenfra og ned ”command and control” og den hierarkisk implementerende autoritet, til en situasjon med mer eller mindre formelle nettverk av aktører fra både offentlig og privat sektor (governance).

Nettverksstyring er en vanlig betegnelse for governance i norsk sammenheng. Disse nettverkene kan være stabile eller kortvarige konstellasjoner, og medlemskapet skiftende. De kan ha en indre kjerne og en ytre krets av medlemmer, og de kan overlappe hverandre. I forhold til det demokratiske idealbildet på government, virker gjerne denne typen styring fragmentert (Aars et al. 2004 i Fimreite m.fl. 2005). Makten som (ideelt sett) har vært samlet blant de folkevalgte mister noe av grepet om utformingen av bypolitikken. Men utviklingen kan også ses på som en utvidelse av det offentliges innflytelsesområde gjennom at man lokalt skaper seg makt til å styre på nye måter. Et konkret eksempel på offentlige myndigheters forsøk på å styre på nye måter er økningen i bruken av utbyggingsavtaler.

Utbyggingsavtaler er en framforhandlet privatrettslig avtale, basert på full, gjensidig enighet mellom kommunene og utbyggere i forbindelse med boligbygging (Skogheim 2001). Kommunene kan forhandle om innholdet i avtalene slik at en sikrer bestemte karakteristika ved det som bygges, for eksempel opparbeidelse av utearealer, infrastruktur som vei, vann og avløp, utomhusplan for skjøtsel og drift av området eller boliger spesielt tilrettelagt for bestemte grupper. Kommunen kan være aktiv overfor utbygger, og bruke egne planer og statlige tilskudd for å finne kreative løsninger slik at kommunens behov og utbyggers ønsker ivaretas (Predelli m.fl. i Skogheim 2001). Dette gjøres dels fordi kommunene selv ikke ønsker å stå for boligbyggingen og påføre seg utgifter, men la utbyggere stå for en del av investeringene til vann, vei, avløp og annen infrastruktur, dels fordi utbyggingsavtaler anses som et egnet styringsinstrument i boligutviklingen.

## 2.7 MULIGHETER OG UTFORDRINGER INNEN BOLIGBYGGING

Som jeg har vært inne på, medfører disse endringene innen byplanlegging og boligbygging en del utfordringer. Det blir vanskelig for kommunene å sørge for en helhetlig utvikling, og den markedsstyrte boligproduksjonen har en tendens til å føre til homogene boligetableringer. Men kommunene har fortsatt muligheter til å styre utviklingen. I det følgende vil jeg fokusere på hvilke utfordringer og muligheter kommuner står ovenfor i dagens byutvikling og boligbygging.

En av utfordringene kommunene i Norge står ovenfor er at det er vanskelig å styre utviklingen. Det frie boligmarkedet fører til store svigninger i boligbyggingen, og dermed også store svigninger i forholdet mellom tilbud og etterspørsel. Samtidig har utviklingen mot et fritt marked for boliger medført at beliggenhet har fått en dominerende og nesten avgjørende rolle i boligprisdannelsen. Boligsøkerne har blitt svært beliggenhetsbevisste. Ifølge Skogheim (2001) sies det i flere kommuner at de er ”styrt” av utbyggere og ”prisgitt” markedet. Videre må man ta hensyn til hvor folk ønsker å bo. ”Det som hindrer ønsket utvikling er folks preferanser”, blir det, ifølge Skogheim, sagt. Beliggenhet med høyt prisnivå blir mest attraktivt for utbygging. Den økte markedsavhengigheten har altså, som jeg har vært inne på tidligere, ført til at noen områder er svært populære blant utbyggere, mens andre ikke er det.

Mens man for eksempel i Oslo sårt trenger og ønsker flere boliger, er ikke situasjonen tilsvarende i Akershus (Skogheim 2001). Flere kommuner prøver å bremse veksten. Det betyr ikke at man har bygget nok i forhold til boligbehovet totalt sett, men at man holder igjen på utbyggingen, fordi man i flere kommuner er presset med hensyn til blant annet skole- og barnehagekapasitet, og dermed ikke ønsker å legge til rette for økt vekst og innflytting. I flere av kommunene meldes det om at taket er nådd, særlig knyttet til skolekapasitet. Men selv om de ikke oppmuntrer til økt tilflytting, kommer folk allikevel flyttende. Flere kommuner framhever, ifølge Skogheim, hvor vanskelig det er å drive med boligplanlegging i en situasjon der man ikke har noen kontroll eller oversikt over befolkningsutviklingen, og få muligheter til å styre dette.

Skogheim mener imidlertid det i det store og hele er snakk om vilje, og at kommunenes mål og rammer kan virke styrende på utviklingen. Ifølge Skogheim sies det fra flere kommuner at *”vi har ingen boligpolitikk, det er entreprenører og utbyggere som bygger det de vil»* (2001:9). Dette utsagnet kan tolkes dithen at kommunene ikke vil ha noen boligpolitikk, men overlater dette til markedet, fordi utviklingen allikevel går i en annen retning enn det som anbefales i boligbyggeprogrammer eller kommuneplaner. Skogheim skriver:

*”I hvilken grad boligprogrammer, handlingsprogrammer m.v. blir retningsgivende og egner seg som styringsinstrumenter for boligutviklingen i kommunen vil trolig variere (blant annet med om kommunen ønsker å ha en aktiv eller passiv rolle i boligutviklingen)”.... ”.Ideelt sett kan vi tenke oss at kommunene legger opp hovedstrategier og rammer for boligutviklingen (hvor det skal bygges, hvor mye og hvordan), men om boligutviklingen i kommunene er i tråd med mål og rammer som kommunene har utformet, synes å være mer varierende”* (2001: 9).

Hun insinuerer med dette at kommunene kan styre utviklingen hvis de bare vil og ønsker det. Hun mener forklaringen på at de fleste kommuner ønsker å ha lite direkte engasjement i boligbyggingen, er at de har brent seg på tidligere erfaringer. Et eksempel er, som beskrevet tidligere i oppgaven, de kommunale tomteselskapene som påførte kommuner store økonomiske tap som mange fortsatt sliter med. Skogheim mener altså at kommunene forstøtt kan ha en aktiv rolle i boligbyggingen dersom de bare vil nok.

En annen utfordring kommunene står ovenfor er at de nå er avhengig av privat initiativ for å få bygget boliger. På tilsvarende måte er de private utbyggerne avhengig av planleggingsmyndighetene, ettersom de har myndighet til å bestemme over utbyggingsrettigheter. På tross av denne gjensidigheten vil det forekomme noen variasjoner (Nordahl 2006). De fleste lokale planleggingsmyndighetene tar godt imot private utbyggingsforslag, siden veien til utbygging, går gjennom private byggherrer som er villige til å investere i og utvikle prosjekter. Den ideelle situasjonen for de lokale planleggingsmyndighetene er imidlertid å være så attraktiv for private investorer, at de kan si nei takk til forslag som ikke stemmer overens med preferansene de kan ha for området det er snakk om. Kommuner som opplever en byggeboom og mange potensielle interesserte investorer, vil kunne være i en mer offensiv posisjon overfor en utbygger og forslaget deres enn kommuner som ikke opplever det samme. Nordahl mener altså at kommunene har en mulighet til å hindre utbygginger som ikke stemmer med utviklingen de ønsker i et område.

Eiendomsutviklernes posisjonering på tomtemarkedet har vanskeliggjort forsøk på helhetlig utvikling av områdene. Tidligere eide ofte kommunene store tomter hvor de kunne planlegge helhetlig etter ønske. Uten dette grunneierskapet har ikke kommunene de samme mulighetene. Områder er gjerne delt inn i mange små tomter med mange ulike grunneiere, som igjen har mange ulike interesser. Dette resulterer i mange ulike små reguleringsplaner, som kun fokuserer på det området som skal utbygges. Et eksempel fra Ringerike kommune kan illustrere dette. I nordre deler av Hønefoss finnes et stort areale dominert av industri og handel. Kommunen, og den største av grunneierne, ønsker her å utvikle hele området til å bli en nytt lite bydelssentrum. Området inkluderer imidlertid mange ulike grunneiere. Mange av dem ønsker ingen endring, men at området skal forbli slik det er. Kommunen har forsøkt å løse dette ved å samle alle grunneierne til møter hvor en eventuell fremtidig utvikling kan diskuteres. Kommuner har altså muligheter til å få til en helhetlig utvikling ved å oppfordre til samarbeid og fungere som møte- og overbesningsarena for å få grunneierne til å samles om en helhetlig utvikling for et område. Ellers må en ikke glemme at kommuneplaner og kommunedelplaner kanskje er kommunenes viktigste verktøy for en helhetlig utvikling av områder i dag. Dette fordi arealdelen i kommuneplanen og medfølgende bestemmelser

er juridisk bindende. Det er derfor viktig at kommunene legger mye arbeid i kommuneplanene sine, og i å utarbeide kommunedelplaner i tillegg til kommuneplanene.

En annen og beslektet utfordring for kommunene er å få å få utbyggerne til å inkludere aspekter ved konteksten. Utbyggerne fokuserer, som nevnt, utelukkende på arealet som skal utbygges, og ønsker ikke å inkludere noe av de omkringliggende områdene, mens de offentlige styresmaktene er opptatt av at de omkringliggende områdene skal inkluderes. De offentlige planleggingsmyndighetene uttrykker, ifølge Nordahl (2006), bekymring for uplanlagte og uventede konsekvenser av summen av mange ulike (små) reguleringsplaner. I deres perspektiv avhenger kvaliteten på prosjektet ikke bare av prosjektet alene, men også av hvordan det kommuniserer med omgivelsene. Når det er utbyggerne selv som utarbeider reguleringsplanen kun med det målet å gjennomføre et spesifikt byggeprosjekt, vil dette by på utfordringer. I slike tilfeller kan kanskje en satsing på utbyggingsavtaler være en løsning. Kanskje en satsing på utbyggingsavtaler kan være en løsning for å få utbyggerne til å inkludere aspekter ved konteksten.

### 3. Metodologi og datagrunnlag

Ordet metode betyr opprinnelig «veien til målet» Kvale (1998). I dette kapittelet vil jeg gjøre rede for veien som har ledet fram til denne undersøkelsen. Først vil jeg begrunne valget av kvalitativ metode, casestudie, og min abduktive tilnærming. Deretter vil jeg gjøre rede for datamaterialet og datainnsamlingsstrategien jeg har valgt å benytte. Jeg vil så beskrive intervjustrategien min og hvordan intervjuene artet seg. Etter dette vil jeg gå inn på kvalitetskriteriene troverdighet, bekreftbarhet og overførbarhet. Til slutt kommer en redegjørelse for hvilke etiske betraktninger jeg har gjort i løpet av arbeidet med oppgaven.

#### 3.1 METODOLOGI

Jeg har valgt å bruke kvalitativ metode, fordi jeg ønsker å fordype meg i planprosesser i boligbyggingsprosjekter i Sandvika og oppnå en bedre forståelse av de ulike aktørenes rolle i denne prosessen, med hovedfokus på kommunens rolle som planlegger. Ifølge Alvesson og Skoldberg (2008) gir kvalitativ metode informasjon om noen få utvalgte emner og egner seg til å få fram kompleksitet, forskjellighet og nyanser. Det er hensiktsmessig å bruke en kvalitativ tilnærming når det grunnleggende materialet i stor grad er fokusert på dynamiske relasjoner mellom aktører, og når man ser på den kunnskapen som oppnås som en spesiell og kontekstuell kvalitativ kunnskap (Kvale 1997). Jeg mener derfor kvalitativ metode er godt egnet for å gi meg svar på de problemstillingene jeg har.

#### 3.2 CASESTUDIE SOM METODE

En ytterligere metodologisk presisering er at jeg i denne oppgaven har brukt casestudie som en kvalitativ forskningsstrategi. Ifølge Yin (2003) skiller den seg fra andre typer metoder, som eksperiment, kvantitative spørreundersøkelser, arkivanalyser og historiske studier, som en funksjon av tre forhold; a) hvilken type forskningsspørsmål som blir stilt, b) den grad av kontroll en forsker har over aktuelle hendelser og c) graden av fokus på nåtids- i forhold til historiske hendelser. Å bruke casestudie som forskningsstrategi er, i følge Yin, særlig nyttig når man stiller spørsmål om “hvordan” og “hvorfor”, når forskeren har liten kontroll over forholdene, samt når det forskes på et eksisterende fenomen i en virkelig kontekst (Yin 2003: 1, fritt oversatt). Oppgaven min

representerer en slik situasjon. Det stilles her spørsmål ved både *hvordan* planprosessene i boligbyggingsprosjekter i Sandvika har pågått og pågår i praksis, og *hvorfor* resultatet blir som det blir. Samtidig er disse prosessene helt utenfor min kontroll. Jeg har ingen innflytelse på boligplanleggingen og -byggingen i Sandvika. Oppgaven min omhandler planprosessene slik de har pågått de siste 30 årene, og slik de pågår i dag.

Yin (2003) peker videre på at bruk av casestudie kan knyttes til et ønske om å forstå komplekse sosiale fenomener. For eksempel vil planprosessene i forbindelse med boligutbygginger i Sandvika være preget av et samspill mellom offentlige og private aktører hvor utfallet ikke er gitt på forhånd. En slik kompleks prosess kan ikke belyses godt nok dersom man for eksempel kun bruker en ren spørreundersøkelse eller dokumentanalyse. Slike strategier klarer ikke å fange opp prosessens sammensatte natur. En casestudie, på den annen side, åpner muligheten for å innta både en forklarende, en beskrivende og en eksplorerende tilnærming til det fenomenet forskningen tar utgangspunkt i. Det er således en fleksibel strategi, som kan tilpasses fenomenets "natur".

Ifølge Yin (2003), vil det i casestudier ofte være uklare grenser mellom fenomen og kontekst. Dette gjelder i høy grad mitt studie. På grunn av dette, legger Yin (2003) også vekt på at casestudiet må innebære bruk av datatriangulering som strategi for datainnsamling. Med datatriangulering menes en strategi hvor man samler inn data fra mer enn én kilde, men hvor alle data brukes til å belyse den samme problemstillingen eller fenomenet. Denne oppgaven er basert på to hovedkilder for data, dokumentanalyse og kvalitative forskningsintervjuer. Ved å bruke en rekke ulike kilder kan jeg kombinere og kryssjekke informasjon. Dette er en av hovedstyrkene til en casestudie.

I følge Yin (2003) bør datainnsamlingen og analysen også ta utgangspunkt i, og rettes av, eksisterende teori. Denne oppgaven tar utgangspunkt i teori om blant annet forstadsurbanisering og de siste tiårenes endringer innen boligpolitikk, -planlegging og -bygging. Foruten at casestudiet kan ha en forklarende, beskrivende eller utforskende vinkling, finnes det to hovedtyper man kan velge; enten "single-case" eller "multiple-case". I begge tilfeller analyserer man kontekstuelle betingelser i forhold til fenomenet. En enkeltcase-studie innebærer at man studerer ett fenomen i forhold til én kontekst, mens man i en multippel casestudie sammenligner det samme fenomenet i forhold til flere ulike kontekster. Jeg har valgt å fokusere på boligbygging i Sandvika, og bare i Sandvika for å kunne gå mest mulig i dybden av de komplekse boligbyggingsprosessene.

### 3.3 ABDUKSJON

Arbeidet med oppgaven vil bygge på abduktiv metodologi. Abduksjon er en kombinasjon av

induksjon og deduksjon. Induksjon kjennetegnes av antakelsen om at teori utvikles på grunnlag av datainnsamling. Denne fremgangsmåten dreier seg altså om å la empirien styre arbeidet med utvikling av kunnskap. Deduktiv metode står som en motsetning til den induktive. I stedet for å la empiri danne grunnlag for teori, går deduksjon ut på å teste allerede eksisterende teori i forhold til datamaterialet. I sin mest rendyrkede form dreier deduksjon seg nærmest om å teste teoriers gyldighet. Mellomposisjonen abduksjon kjennetegnes på sin side av et samspill mellom de to ovennevnte ytterpunktene. Ved denne fremgangsmåten representerer etablert teori et utgangspunkt for forskningen, og analyse av mønstre i dataene gir grunnlag for nye teoretiske perspektiver (Thagaard 2003). Under forskningsprosessen pågår dermed en alternering mellom teori og empiri, som begge tolkes i lys av hverandre. Det er flere årsaker til at jeg har valgt å bruke en abduktiv tilnærming. Det eksisterer allerede teori om boligbygging som prosess i en markedsorientert kontekst som påvirker både datainnsamling og analyse. Det gjør at datainnsamlingen bygger på et teoretisk fundament. Samtidig er fenomenet relativt lite studert i Norge. Denne oppgaven kan derfor gi grunnlag for nye teoretiske perspektiver.

### 3.4 DATAMATERIALE

Som jeg var inne på tidligere, er datatriangulering brukt som datainnsamlingsstrategi for denne oppgaven. En av styrkene ved casestudier er nettopp bruken av flere informasjonskilder (Yin 2003). Dette kan være ulike typer dokumentasjon, som administrative rapporter eller andre studier av samme fenomen, arkivmateriale, intervjuer, direkte observasjon eller deltakende observasjon. Bruken av ulike typer kilder i casestudier gjør det mulig å innhente flere typer informasjonsmateriale som kan settes sammen for å oppnå høyere grad av presisjon i studiet av et fenomen. Videre gir det et mer omfattende og reflektert grunnlag for konklusjon enn ved bruk av kun én kilde, noe som også gir mer nøyaktige og overbevisende konklusjoner (Yin 2003).

Fordi denne oppgaven tar for seg hva slags planer og visjoner kommunen har hatt for boligbygging som del av utviklingen av byen Sandvika, har dokumenter vært en naturlig kilde for analyse. Jeg har benyttet meg av dokumenter som sier noe om kommunens planer og visjoner for boligbyggingen som del av utviklingen av Sandvika, men også kommunens visjoner for utviklingen av Sandvika som helhet. Jeg har særlig benyttet meg av planleggingsdokumenter og konsulentrapporter. Eksempler på planleggingsdokumenter jeg har brukt er blant annet helhetsplanen for Sandvika, kommuneplanen fra 1990, et visjonsdokument og en statusrapport fra 1995. Av konsulentrapporter har jeg benyttet meg av en steds- og en byanalyse av Sandvika, begge utarbeidet av konsultentselskapet Asplan Viak, som har kontorer i Sandvika og får mange oppdrag



fra kommunen. I tillegg har jeg også brukt andre relevante skriftlige kilder som avisartikler, blogger på internett, publiserte forskningsrapporter, samt andre dokumenter knyttet til boligbyggingen og byutviklingen i Sandvika. Ved bruk av slike sekundærdata er det viktig å være seg bevisst at noen har «forfattet» disse, gjerne med et formål.

For å finne ut av hva slags boliger som har blitt bygget i Sandvika fra 1980-tallet og frem til i dag har jeg benyttet meg av statistikk innhentet fra kommunens budsjett- og analyseenhet. Statistikken jeg har innhentet viser antall boliger og hva slags type boliger som er blitt bygget hvert år fra 1993 til 2005, samt boligmasse fordelt på boligtype i 1980, 1990 og 2001. Dette har vært et godt grunnlag for å sammenligne kommunens planer og visjoner for boligbygging med den faktiske boligbyggingen. Jeg har også fått statistikk som viser alderssammensetningen i Sandvika hvert år fra 1993 til 2005. Dette for å kunne sammenligne kommunens visjoner for alderssammensetningen i Sandvika med den faktiske utviklingen. Senere har jeg innhentet noe mer oppdatert statistikk, som også viser alderssammensetningen fra år 2000 til år 2008, men med en noe annen avgrensing for Sandvika.

Den viktigste kilden til informasjon i denne studien har imidlertid vært kvalitative intervjuer. I henhold til Yin (2003) er slike intervjuer en av de viktigste kildene til informasjon i et casestudie. Kvale (1997) peker på at det kvalitative intervjuets styrke er muligheten til å få et innblikk i hvordan intervjupersonen forstår og opplever verden. Intervjuer gir en mulighet til å få tilgang til den ”mening” som informanter tillegger sine egne erfaringer med den sosiale og geografiske verden (Cloke et al. 2004). Intervjuene jeg har gjennomført har således vært uunnværlige for å kunne etablere en forståelse av hva slags rolle de ulike aktørene har hatt og har i boligbyggingen i Sandvika, og hvordan de har forholdt seg til prosessen.

### 3.5 DET KVALITATIVE FORSKNINGSINTERVJUET

Et kvalitativt intervju kan utformes på ulike måter. Jeg har valgt å benytte meg av såkalte strukturerte intervjuer. Jeg hadde utformet spørsmålene på forhånd, og rekkefølgen på spørsmålene var i stor grad fastlagt. Det kvalitative aspektet ved denne framgangsmåten er at informanten står fritt til å utforme svarene sine, og at han eller hun gjennom svarene kan presentere kriterier for hvordan vedkommende forstår sin situasjon (Thagaard 2003). Fordelen med denne framgangsmåten fremfor andre var at jeg kunne sammenligne svarene fra de ulike informantene, i og med at alle informantene stort sett har svart på de samme temaene. Sammenligninger mellom informanter var viktig i denne studien da det var en sentral målsetting å få frem ulike syn på den samme prosessen. For å få mest mulig bredde og innsikt i de ulike aktørenes syn på planprosessene, intervjuet jeg

personer med ulik bakgrunn, men alle med interesse for, eller ansvar for, den boligmessige utviklingen i Sandvika. Kvalitative studier baserer seg nemlig på *strategiske utvalg*, det vil si at vi velger informanter som har egenskaper eller kvalifikasjoner som er strategiske i forhold til problemstillingen (Thagaard 2003). I alt ble det gjennomført 13 intervjuer med ulike personer som har vært eller er involvert i eller interessert i planprosessene i boligutbyggingsprosjekter i Sandvika.

Rekrutteringen av informanter gikk bemerkelsesverdig enkelt. Kun to av i alt 14 forespurte, stilte ikke til intervju, men henviste til andre de mente kunne være til større hjelp i stedet. Jeg intervjuet fire ansatte i kommunens plan- og bygningstjeneste, tre private utbyggere, to politikere som er medlemmer i plan- og miljøutvalget (som politisk behandler reguleringsplanene), to eiendomsmeglere, men også to representanter fra to ulike foreninger; Sandvika Vel og Asker og Bærum Handels- og Servicebedrifters forening (heretter kalt Handelstandsforeningen). Fordi aktørene hadde ulik innsikt og ulik bakgrunn utformet jeg fire ulike intervjuguider<sup>1</sup>. Jeg utarbeidet en for planleggerne og politikerne, hvor spørsmålene stort sett dreide seg om kommunens planer og visjoner for boligbyggingen, samt for utviklingen av Sandvika som helhet. Her stilte jeg også spørsmål om kommunens strategier, samt om deres tanker om utviklingen av Sandvika som en by. I intervjuguiden til boligutbyggerne dreide spørsmålene seg hovedsakelig om deres inntrykk av planetaten, planetatens innblanding i utbyggingen, samt utbyggernes rolle innen byutvikling. Eiendomsmeglerne ble spurt om boligmarkedet i Sandvika, samt den generelle utviklingen i Sandvika. Intervjuene med representantene for foreningene hadde fokus på Sandvikas historiske utvikling, kommunens planer og visjoner for Sandvika, samt foreningenes ønsker for utviklingen i Sandvika.

Også innenfor samme gruppering var det en viss variasjon mellom intervjuene. Noen bar større preg av å følge intervjuguiden tematisk ved at informanten besvarte mine spørsmål. Andre informanter snakket imidlertid så fritt at intervjuguiden i mindre grad ble fulgt fordi informanten berørte temaene etter hvert etter egne assosiasjoner. Det kvalitative forskningsintervjuet har slik en viktig styrke ved at informanten får mulighet til å snakke forholdsvis fritt. Slik kan de komme med egne ord og begreper i en assosiasjonspreget sammenheng. Dette kan gi verdifull informasjon utover å besvare forhåndsstilte spørsmål og bruke forhåndsgitte kategorier fra intervjuer.

Det ble brukt elektronisk opptaksutstyr under alle intervjuene. Samtidig noterte jeg ned stikkord under samtlige intervjuer, både grunnet risiko forbundet med tekniske verktøy, men også fordi dette uansett kan være nyttig. For eksempel fikk informanten tid til å tenke seg om mens jeg skrev. Noen ganger var lyd kvaliteten dårlig grunnet høy bakgrunnsstøy, og notatene ble min redning

---

<sup>1</sup> Se vedlegg 1

under transkriberingen. Alle intervjuene ble transkribert så og si ordrett. I analysearbeidet er det disse transkripsjonene som har vært hovedkilden.

### 3.6 TROVERDIGHET, BEKREFTBARHET OG OVERFØRBARHET

Kvaliteten på datamaterialet er av betydning for kvaliteten til undersøkelsen som helhet. Kvaliteten henger sammen med graden av *troverdighet* og *bekreftbarhet*. Samtidig må det avklares hvilken *overførbarhet* datamaterialet har for bedre å forstå hva undersøkelsen sier noe om.

#### *Troverdighet*

At forskning skal oppfattes som troverdig er et viktig mål i kvalitative studier (Thagaard 2003). Det vil si at den kritiske leser skal bli overbevist om at forskningen er utført på en tillitsvekkende måte. Forskeren må *argumentere for troverdighet* ved å redegjøre for hvordan dataene er blitt utviklet i løpet av forskningsprosessen (Thagaard 2003: 178). Viser her til forrige kapittel. Videre må forskeren gjøre rede for de valgene som er gjort underveis i forskningsprosessen (Thagaard 2003). Det må blant annet begrunnes at informasjonen man innhenter gir svar på det problemstillingene spør etter. Forskeren må skille mellom den typen informasjon hun eller han har fått under feltarbeidet, og egne vurderinger av denne informasjonen. Det må redegjøres for intervjusituasjonen og forholdet mellom informant og forsker, og hvordan dette kan ha påvirket informasjonen man har fått.

Det første jeg måtte gjøre for å sikre at informasjonen jeg innhentet ga svar på det problemstillingene spør etter, var å finne en avgrensing for Sandvika. Siden jeg undersøker boligbyggingen i en bykontekst, var det naturlig å velge en avgrensing av Sandvika som kun tar for seg den mest sentrale delen av arealet som regnes for å inngå under betegnelsen Sandvika. Og siden jeg måtte velge en avgrensing som informantene kunne forholde seg til, var det naturlig å ta utgangspunkt i kommunens avgrensing av byen. Kommunens avgrensinger har imidlertid ikke vært helt klare og bestandige, og de ulike planene har aldri omhandlet akkurat den samme avgrensingen av Sandvika. Statistikken jeg har innhentet er også basert på to ulike avgrensninger av Sandvika. Jeg har imidlertid forsøkt å være meg bevisst disse ulike avgrensningene i oppgaven, og gjort rede for de ulike avgrensingene der jeg mener det har vært nødvendig, for eksempel i presentasjonen av statistikken, enten ved å vise til kartskisser eller ved å forklare ved tekst.

Den første problemstillingen min er forholdsvis konkret og enkel å svare på. For å svare på den første problemstillingen om hva slags boliger som har blitt bygget i Sandvika fra 1980 og frem til i dag, valgte jeg å innhente statistikk over dette fra kommunen. Statistikken kunne vært mer

utfyllende, men dekker det viktigste for å kunne svare på problemstillingen.

For å finne svar på den andre problemstillingen min, altså hva slags mål og visjoner kommunen har hatt for boligbyggingen som del av utviklingen av byen Sandvika, valgte jeg som nevnt tidligere å benytte meg av dokumentanalyse og intervju. Dokumentanalyse er nyttig i så måte fordi en kommunes planer og visjoner ofte er nedskrevet eller nedtegnet. Men det er ikke alltid visjonene blir ført ned på papir, og dermed bare er å finne i hodene til planleggerne. Her kommer intervjuene inn som nødvendig informasjonskilde. Jeg valgte derfor å intervju planleggere i kommunen som hadde arbeidet i Bærum kommune i mange år, og som dermed hadde oversikt over kommunens mål og visjoner for Sandvika over tid. Dokumentene og intervjuene ga i så måte utfyllende informasjon som jeg vil påstå svarte på denne problemstillingen på en god måte.

Jeg har forsøkt å lage et tydelig skille mellom direkte informasjon fra felten og min egen vurdering av denne informasjonen ved å sette alle utsagn fra informanter i sitat. I denne sammenheng har lydbåndopptakene jeg gjorde av intervjuene vært av uvurderlig verdi. Disse har sikret meg korrekte sitater av informantene som ikke er avhengig av mine egne oppfatninger, slik de fort ville blitt om jeg kun tok notater under intervjuene.

Forskerens påvirkning på kildematerialet kan være stor når det er snakk om mellommenneskelige prosesser, i mitt tilfelle intervjuene. Spørsmålsstilling, adferd og den generelle konteksten kan være avgjørende for hvordan informantene velger å svare. En pågående intervjuer kan virke truende og en distansert intervjuer kan skape unødig avstand til informanten, som gjør at vesentlig informasjon holdes tilbake (Thagaard 2003). Uansett vil forskeren påvirke sitt materiale og enhver intervjuprosess er situasjonsavhengig av relasjoner mellom intervjueren og informanten. For å redusere muligheten for at dataene er påvirket av eksterne faktorer, som de nevnt ovenfor, har jeg i datainnsamlingen benyttet meg av enkelte tiltak. Anvendelsen av intervjuguide har forenklet arbeidet med å fremme samme tema, på samme måte, ovenfor de ulike informantene. I enkelte tilfeller har det vært nødvendig å ”spore” informantene tilbake til det som er relevant for min problemstilling når jeg har følt besvarelsen har sklidd ut for mye. Men i størst mulig grad har jeg latt informantene utdype sine argumenter fullstendig. Samtidig har jeg unngått ledende spørsmål. Slike spørsmål kan virke provokative og fremme responser av den grunn, men samtidig bidrar de til å styre besvarelsen til informantene i større grad enn ønskelig.

Intervjuteknikk handler mye om erfaring. Og til tross for at man har fastsatte mål før man går til et intervju om hvilke adferdsprinsipper man skal følge, kan disse være vanskelig å overholde når man er inne i situasjonen. For min egen del merket jeg at jeg i de første intervjuene var svært fokusert på hva jeg selv skulle si. Dette kan skygge for fokuset på informantenes svar. Utover i

innsamlingsprosessen vet man mer om hva man kan forvente, ettersom man da har erfaringer å basere seg på, og evner å flytte fokuset over på innholdet i stedet for selve intervjusituasjonen. Bruken av båndopptaker har også i denne forbindelse vært viktig. Ved siden av å sikre korrekte sitater og ordlyd, bidrar opptakene til at man kan oppleve intervjuene i retrospekt og gjennomgå de i ettertid. På denne måten har jeg fått mer ut av intervjuene enn det jeg kunne regnet med gjennom å skrive notater under intervjuets gang, noe som også kunne påvirket smidigheten i intervjuene.

Besvarelsene fra intervjuene kan samtidig være avhengige av den konteksten de er utført i. Jeg har latt informantene selv velge hvor og når intervjuene skulle avholdes. Dette for å gjøre intervjuet minst mulig besværlig og mest mulig komfortabelt for informantene. I 11 av de 13 intervjuene var informantene trygt plassert i sin egen kontorstol, og var innstilt på å være hyggelig vertskap. Samtidig har jeg stort sett intervjuet det man kan kalle "eksperter" på temaene jeg har spurt dem om. Dette gjør intervjusituasjonen lite truende på informantene. Imidlertid kan det tenkes at svarene jeg har fått kan være påvirket av det faktum at jeg er en student som skriver masteroppgave. Det kan tenkes at informantene veier ordene og argumentene noe mer i forhold til om det eksempelvis hadde dreid seg om en uformell samtale med en venn eller nabo. Det hendte også at informantene tydeligvis opplevde enkelte av spørsmålene som litt ubehagelige, da de insinuerte at dette kunne da jeg svare bedre på enn dem. Noen av spørsmålene kunne nemlig virke litt kritiske. Noen ganger var jeg også inne på tanken om at informantene fortalte det de mente jeg ønsket å høre, altså det som er "korrekt" å si. Dette er vanskelig å ta stilling til, og kan ikke forhindres på noen måte. Samtidig har de har sittet i en posisjon hvor tilbakeholdenhet kun har hatt konsekvenser for meg som forsker. Min opplevelse er imidlertid at informantene har vært forholdsvis åpne i forhold til å svare på spørsmålene. Det er grunn til å tro at informantenes grunnleggende holdninger har kommet fram gjennom intervjuene.

### *Bekreftbarhet*

Mens troverdighet er knyttet til hvordan dataene har blitt produsert og behandlet gjennom forskningsprosjektet, er bekreftbarhet knyttet til tolkning av resultatene (Thaagard 2003). Det er viktig både at forskeren forholder seg kritisk til egne tolkninger, samt at prosjektets resultater kan bekreftes av annen forskning. Kvalitativ forskning legger til grunn at kunnskap produseres i relasjonen mellom forsker og informant. Kunnskap anses som subjektiv og i høyeste grad kontekstavhengig. Derfor vil heller ikke den samme forskeren kunne gjennomføre nøyaktig den samme studien med de samme informantene på et annet tidspunkt, og få de samme dataene eller den samme konteksten. I kvalitativ forskning dreier derfor ikke bekreftbarhet seg om at en annen forsker

skal kunne ”bekrefte” studien ved å utføre tilsvarende undersøkelse, men heller å redegjøre så grundig som mulig for de kontekstuelle rammene studien har blitt gjennomført i, for slik å vise hvordan dette kan ha påvirket resultatene. For å sikre studiens bekreftbarhet, blir det derfor viktig at forskeren redegjør nøye for hvordan tolkningen er blitt gjennomført, og vise et bevisst forhold til hvordan de relasjonelle og kontekstuelle sidene ved datamaterialet som legges til grunn, har påvirket tolkningens resultater.

Forskeren går ikke inn i forskningsprosessen med et nøytralt sinn, men vil være påvirket av sine forkunnskaper, samt posisjonering i forhold til miljøet det forskes på. For eksempel vil en forsker som har en posisjon innenfor det miljøet som studeres ha forkunnskaper som fører til andre problemstillinger og en annen forståelse, enn forskere som er utenforstående. Dette kan både være en styrke og en svakhet. Det er således viktig at forskeren presenterer sin posisjon slik at den kritiske leser kan ha mulighet til å vurdere tolkningen i lys av denne. Det er også viktig at forsker gjør rede for grunnlaget for den forståelsen undersøkelsen kommer frem til. Verdien av egne tolkninger kan videre forsterkes ved å vise til svakheter ved alternative tolkninger, vise til situasjoner hvor de generelle tendensene i materialet ikke gjelder og/eller vise til annen forskning som bekrefter tolkningen.

Anvendelsen av statistikk innhentet fra kommunen og dokumenter hvor kommunens mål og visjoner for boligbygging og byutvikling står skrevet svart på hvitt, gir i seg selv stor pålitelighet. Behovet for tolkning blir liten, og fare for feiltolkning blir svært lav. Sannsynligheten for at en annen forsker ville komme frem til samme resultat blir også svært høy. I mitt tilfelle vil jeg være å betrakte som en utenforstående. Jeg hadde ingen forkunnskaper om planprosesser i boligbyggingsprosjekter i Sandvika, og i tillegg var de komplekse planprosessene nye for meg. Det hendte derfor det var vanskelig for meg å forstå deler av det de snakket om under intervjuet. Jeg opplevde det derfor som vanskelig å utvikle en fullstendig forståelse av fenomenet. Etter at jeg ble ferdig med intervjuene har jeg imidlertid arbeidet som arealplanlegger i en annen kommune en liten periode. Dette har hjulpet meg til å forstå planprosessene i boligbyggingsprosjekter i Sandvika bedre. Jeg får derfor et godt grunnlag for forståelse av de fenomenene som studeres. De erfaringene jeg har som arealplanlegger, gir grunnlag for erkjennelse, og et utgangspunkt for den forståelsen jeg etter hvert kommer frem til. Tolkningen utvikles i relasjon til egne erfaringer. Dette kan imidlertid også føre til at jeg overser det som er forskjellig fra egne erfaringer. Jeg blir dermed mindre åpen for nyanser i de situasjonene som studeres. Det er altså ikke slik at en posisjon i miljøet som studeres, gir et bedre grunnlag for bekreftbarhet (Thagaard 2003: 181). Jeg har ikke på forhånd, underveis, eller i etterkant, hatt noen forpliktelser eller relasjoner til noen av informantene.

### *Overførbarhet*

Med overførbarhet menes at tolkninger som er basert på en enkelt undersøkelse, også kan gjelde i andre sammenhenger (Thagaard 2003). I henhold til Thagaard er det en viktig målsetting med teoretisk orienterte studier at tolkningen skal ha relevans utover det enkelte prosjekt. Hun legger til at forskeren må argumentere for de betingelsene som bidrar til at en tolkning basert på studier i én sammenheng, også kan ha relevans i andre sammenhenger. Men overførbarhet kan også knyttes til at tolkningen vekker gjenklang hos lesere med kjennskap til fenomene som studeres.

Mine funn forteller noe unikt om planprosessene i boligutbyggingsprosjekter i Sandvika de siste tiårene, men det kan også tenkes at undersøkelsen kan nyansere og utfylle teorier om dagens boligplanlegging, -politikk og -bygging. Samtidig kan den belyse bolig- og befolkningsmessige resultater av markedsorientert planlegging i en norsk storbykontekst, særlig med hensyn til forstadsbyer, og særlig i området stor-Oslo. Jeg er ganske sikker på at lesere med kjennskap til planprosesser vil kjenne seg igjen i tolkningen min.

### 3.7 ETISKE BETRAKTNINGER

De valgene forskeren foretar i løpet av forskningsprosessen, fra fasen med utforming av problemstilling, til gjennomføring, analyse og publisering, har konsekvenser for personene man intervjuer. Forskers ansvar i forhold til etikk har særlig å gjøre med kravene om informert samtykke, konfidensialitet og konsekvenser av å delta i forskningsprosjektet (Thagaard 2003).

Før alle intervjuene innhentet jeg informert samtykke fra samtlige av informantene (se vedlegg 1). I dette skrevet forklarte jeg hva tema for oppgaven var, og hva spørsmålene hovedsakelig ville dreie seg om (se vedlegg 2). I tillegg gjorde jeg informantene oppmerksomme på hvilke rettigheter de hadde i forhold til å trekke seg, samt hvilke plikter jeg som forsker hadde overfor dem. Informasjonsskrivet inneholdt også telefonnummeret og e-postadressen min, slik at det skulle være enkelt å nå meg for eventuelle informanter som ville trekke seg i ettertid.

Prinsippet om konfidensialitet innebærer at informantene har krav på at all informasjon de gir, blir behandlet konfidensielt. Dette innebærer blant annet at forskeren må anonymisere informantene når resultatene av undersøkelsen presenteres (Thagaard 2003). Jeg har valgt å anonymisere informantene ved å referere til informantenes rolle i planprosessene, altså rollene som planlegger, utbygger, politiker og representanter for henholdsvis Sandvika Vel og Handelstandsforeningen. Planleggerne har jeg valgt å skille ved å kalle dem planlegger 1 til 4, og utbyggerne blir nærmere spesifisert ved å vise til hvilket boligprosjekt de står bak. Det er likevel

mulig at noen av intervjupersonene kan kjenne seg igjen eller gjenkjennes ut fra formuleringer og gjengivelser av opplevelser, eller saker informantene har spesielle meninger om. Dette gjelder kanskje særlig i de tilfellene der jeg gjengir deler av samtalen eller siterer intervjupersonene. Informantene har imidlertid ikke uttrykt noe ønske om anonymisering da jeg spurte dem om det. Jeg har likevel valgt å anonymisere på bakgrunn av at informantenes rolle i denne studien er mer interessant enn informantenes navn.

Konfidensialitet innebærer også at andre personer ikke skal få innsyn i materialet (Thagaard 2003). Jeg har hele tiden holdt intervjumaterialet for meg selv og ikke latt andre få innsyn i det. Notatene og transkriberingen skal slettes så fort oppgaven er ferdig. Lydbåndopptakene er allerede slettet.

Et tredje prinsipp for en etisk forsvarlig forskningspraksis er knyttet til de konsekvensene forskningen kan ha for deltakerne (Thagaard 2003). Å være med i et forskningsprosjekt skal ikke gi negative konsekvenser for intervjupersonene. Kvale (1997) er opptatt av at man som forsker bør være klar over at intervjusituasjonen kan føles så trygg og forførende at intervjupersonen kan komme til å si ting som han/hun senere angrer på. Mange av informantene mine var svært engasjerte og hadde mange sterke meninger om kommunens rolle i planprosesser og byutvikling, men samtidig har disse informantene også vært personer som ikke er redd for å si sin mening. At noen angrer på noe av det som er sagt, er derfor lite trolig. Av hensyn til informantenes integritet har jeg pyntet litt på språket, da det muntlige språket som oftest er av dårligere kvalitet enn det skriftlige.



## 4. Urbanisering, visjoner og planer

### 4.1 FRA BYGDESENER TIL KOMMUNENS HOVEDSTAD

Fra gammelt av var Bærum kun jordbruksland (Haslum 2000). Det var Oslo som var byen, og Bærum hadde ingenting som kunne minne om bymessig bebyggelse. Men en god havn, elveutløp og gamle ferdselsårer gjorde Sandvika til et trafikk-knutepunkt så tidlig som på 1600-tallet. Den første sentrumsbebyggelsen i Sandvika var Malmskrivergården og skysstasjonen som lå langs landeveien ovenfor havna, med henvendelse mot fjorden. Sandvika ble beskrevet som en bygdeslum av samtidig reisende (Haslum 2003). Etter hvert vokste Sandvika fram som strandsted og ladested med flere skysstasjoner, skjenkesteder og hvilesteder. Det var ingen butikker eller åpne utsalg i Bærum før det i 1859 ble åpnet en liten landhandel i tilknytning til skysstasjonen i Sandvika. Så sent som i 1852 ble, ifølge Myhre (1982 i Haslum 2000), en søknad om å få drive landhandel i Sandvika avslått med begrunnelse at det var så kort vei til Christiania.

Infrastrukturbygging ga etterhvert bedre kommunikasjon med omverdenen (Haslum 2000). Christiania og Omegn Dampskipsselskap startet rute i indre Oslofjord mellom Christiania og Sandvika. I løpet av siste halvdel av 1800-tallet ble Sandvika et stadig mer populært utfartsmål for borgerne i Christiania. Kanefart, båtturer, bading, skøyteøying i måneskinn, hageselskaper, piknik, og ikke minst torskespising og dans på de lokale hotellene, var populære aktiviteter i helgeutflukter. Andre bygget villaer/sommersteder i selve Sandvika eller åsene rundt, som senere ble gjort om til helårsboliger. Fra inn- og utland kom det kunstnere hit for å male. Folk ble dessuten innkvartert på gårdene rundt Sandvika om sommeren. Mens Christianiaborgere og kunstnere kom hit for å oppleve natur og småbyidyll, var det folkelivet og servicetilbudet som trakk til seg bygdas innbyggere.

*«Sandviken er ikke bare et tilstrekkelig landligt Sted med ejendommelige gastronomiske tillokkelse, beliggende i passende Afstand fra Hovedstaden, eller et i og for sig ligegyldigt Punkt med Landevejen, som besøges, fordi det ikke kan undgaaes. Det er tvertimod et af de Steder, hvor den ejendommelige Ynde, der karakteriserer Hovedstadens Naturomgivelser, findes sammentrengt i størst Fylde paa den snevreste Omkreds»* (Fra Skillings-Magazin 1867 sitert i Haslum 2000)

I 1859 ble det åpnet for å drive handel i Sandvika i 1859, og stadig nye yrkesgrupper flyttet inn (Haslum 2000). I løpet av 1860- og 70-årene fikk Sandvika flere forretninger, håndverkere,

poståpner, lensmann, lege m.v.

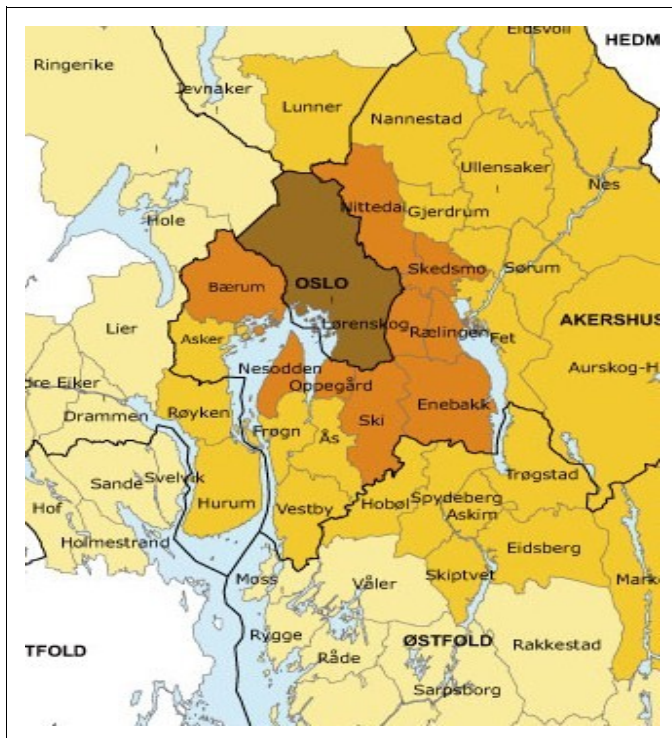


**Figur 1:** Sandvika 1917/1918. Kilde: Haslum 2000.

Ettersom bilen utover på 1900-tallet ble mer vanlig, spredte forstadsbebyggelsen seg over hele Bærum, like tett og tettere enn i området rundt Sandvika. Med forstadsbanene fikk også en stor del av kommunens innbyggere bedre forbindelse til Oslo. Sandvikas betydning ble dermed svekket en periode, men var fortsatt det ene store handels- og servicesenteret i kommunen, i tillegg til å være administrativt senter. I denne perioden mistet Sandvika sin betydning som regionalt senter for rekreasjon og forlystelse. Mellom 1910 og 1920 ble mange av tregårdene i Sandvika sentrum blitt skiftet ut med murgårder (Haslum 2003). Visjonen om "Den hvite byen ved fjorden" og Rådhusreguleringen (1926) representerte en ambisjon om at Sandvika skulle ta steget fra bygdesenter og badeby (med urbane kvaliteter) til småby. Betegnelsen "by" ble likevel brukt med varsomhet, ettersom "byen" for folk i Bærum og Sandvika betydde Oslo, - Sandvika var noe annet (Haslum 2003). Med Rådhuset, Brampanigården og ny bru fikk Sandvika sine første planlagte, monumentale byrom. Mellom 1960 og 1980 ble økende bilisme og dermed økende biltrafikk gjennom Sandvika opplevd som et stadig større miljøproblem (Haslum 2000). I 1965 ble E18 lagt på bru forbi Sandvika. Motorveibrua avlastet det lokale veinettet en stund, men avskjærte Sandvikas direkte visuelle kontakt med fjorden. Jordene på sørsiden av elva ble utnyttet til trafikkmaskiner og parkeringsplasser. I perioden 1980 – 2000 ble Sandvika vest utbygd med nytt kommunehus, boliger, kontorer, kulturhus og et kjøpesenter. Siden den gang har Sandvika i stor grad utviklet seg i retning av å bli et handelssenter. Storsenteret har blitt utvidet til å bli det som i dag blir regnet som Nordens

største kjøpesenter.

Sandvika er Bærum kommunes administrative sentrum. Bærum kommune ligger i Akerhus fylke, og har Oslo kommune som nærmeste nabo mot øst, og Asker som nabo i vest (se figur 2). Bærum har,



**Figur 2:** Bærum i hovedstadsregionen. Kilde: Kommunal- og regionaldepartementet; <http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/nouer/1997/nou-1997-12/6.html?id=140885>

som kartet viser, en nokså sentral plass i hovedstadsregionen og er nært integrert i Oslos bolig- og arbeidsmarked. Kommunen er en av landets mest folkerike. Med en befolkning på 111 213 per 01. januar 2010 (SSB.no<sup>2</sup>), er det bare de største bykommunene i landet, Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger, som har større befolkning enn Bærum. Samme år som ny kommunelov angående bystatus ble gjeldende (1993), valgte Bærum kommune å gi Sandvika bystatus. Det moderne Sandvika kan på mange måter minne om en «edge city» (kantby). Den ligger ute i forstaden, har etterhvert fått en stor mengde arbeidsplasser, og har en økende befolkning. Sandvika har etterhvert også fått en rekke urbane goder som har gjort den uavhengig av den tradisjonelle

sentrale byen, som for eksempel kulturtilbud og et stort og variert tilbud av butikker, i tråd med Modarres og Kirby (2010) beskrivelse av nye etableringer ute i periferien.

## 4.2 VISJONER OG PLANER FOR BOLIGBYGGINGEN

Sandvika var i svært mange år forbundet med visjonen «den hvite byen ved fjorden». I henhold til planlegger 2 oppstod denne «berømte» visjonen sånn omtrent rundt år 1920. Dette var en romantisk og sørlandspreget visjon, og den har i følge planleggeren blitt gjentatt flere ganger. Den ble blant annet integrert i planene kommunen hadde for Sandvika på 1980-tallet. Da framla kommunen planene de hadde for Sandvika vest, en ny bydel, der de hadde visjonen om å skape en helt ny by, «den hvite by som man tenkte seg den gangen med ambisjoner om arkitektur og godt bomiljø, blanding av bolig, næring og forretning» (planlegger 1). Et viktig dokument i dette henseende var et

<sup>2</sup><http://www.ssb.no/folkfram/tab-2010-06-15-05.html>. Hentet 22.10.10

såkalt «Hoveddokument». Ifølge dette dokumentet ble følgende målsettinger for utvikling av Sandvika vest fastlagt i kommunestyrevedtak av 29/-87 (Hoveddokument s. 3):

«Sandvika skal gis en utforming der en overordnet byplanidé skal ta utgangspunkt i de spesielle naturgitte forhold (sjø, vann, elver, åser) og sentrum skal bygges ut med bygg og gaterom av *høy arkitektonisk utforming*» (egen utheving).

Det foreligger ingen nærmere forklaring på hva som menes med «høy arkitektonisk utforming». Videre står det:

«Sandvika Vest skal tilføre Bærum Kommune det nødvendige supplement for å gjøre Sandvika til et regionalt service- og handelssenter, bl.a. med nye aktiviteter som kan gi Sandvika særpreg. Gode trafikkløsninger for Europaveier, lokalveier, kollektivtrafikk og parkering. Sterk utvikling av landskapsverdier, bl.a. gjennom kultiverte parkområder og elvemotiver. Dessuten innbyggere og daglig liv utover kontor- og forretningstid».

Med et ønske om innbyggere og dagligliv utover kontor- og forretningstid, er det, i dokumentet, en forutsetning at det blir bygget boliger. Videre fremgår det i dokumentet at de ønsker at like mye gulvareal skal gå til boliger, som til næring/kontor og forretning/kultur; ca. 41.000 m<sup>2</sup>. I oktober 1990 ble hoveddokumentet revidert, knyttet til etablering av kjøpesenter og økning av boligaltet. Kjørbokollen (som tidligere var tiltenkt kontorvirksomhet), ble nå satt av til boligbygging, og kjøpesenteret til Thon ble lagt til i planene. Dokumentet ble dermed endret med hensyn til tiltenkt gulvareal satt av til bolig (ca. 62.000 m<sup>2</sup>), næring/kontor (ca. 39.000 m<sup>2</sup>) og forretning/kultur (45.000 m<sup>2</sup>). I hoveddokumentets del 2, byggeprogrammet, står det at det er viktig at boligene blir utviklet som et *servicepreget og godt tilbud* (egen utheving), og at tilbudet særlig bør vurderes med sikte på et *supplerende botilbud* (egen utheving). Det blir samtidig lagt til at nærhet til senter- og servicefunksjoner og gode kommunikasjoner er gunstig for eldre og yngre mennesker, men også for familieboliger. Det blir ikke nærmere forklart hva de mener med «et servicepreget og godt tilbud», og «et supplerende botilbud».



I forbindelse med at forslag til reguleringsplan for Sandvika vest var lagt ut på høring, utarbeidet Bærum kommune en liten «avis» med tittel «Nye Sandvika – en hvit by ved elva», datert april 1986. Illustrasjonen nedenfor er hentet fra denne avisen (figur 3). Dette var den første publikumsorienterte informasjonen om planene for Sandvika vest. Til grunn for reguleringsforslaget lå, ifølge avisa, drømmen om Sandvika som «den hvite byen ved elva», og visjoner om at Sandvika kunne utvikle seg som et moderne, levedyktig senter både for Bærums befolkning og for vestregionen



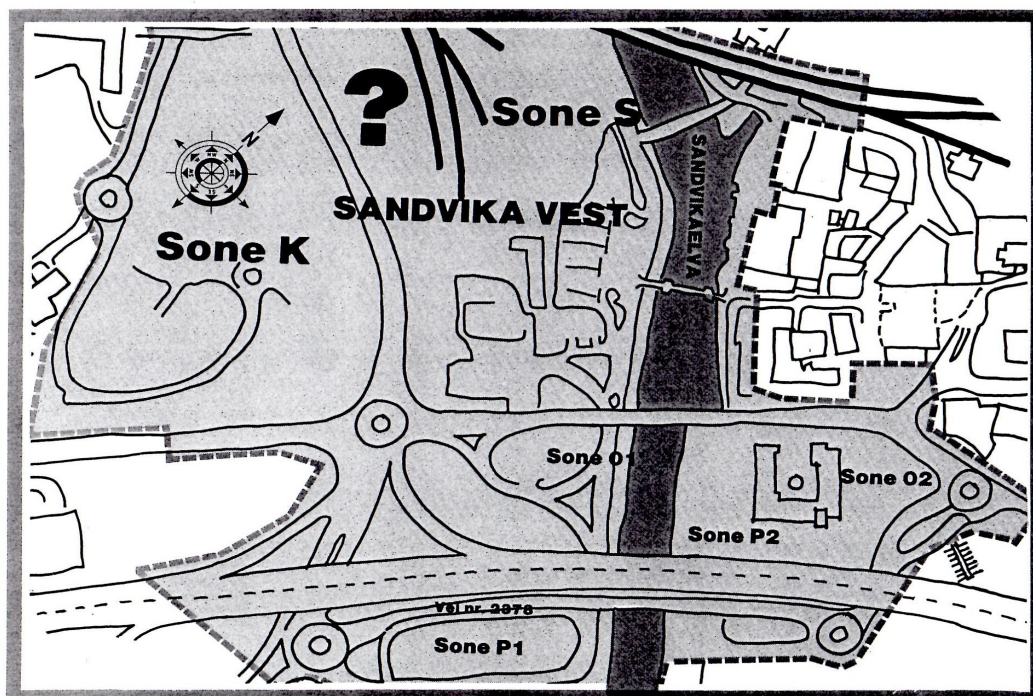
**Figur 3:** Illustrasjon hentet fra avisen «Nye Sandvika – en hvit by ved elva». Kilde: Bærum kommune

(Vestregionen omfatter 16 kommuner rett vest for Oslo).

Jeg regner med at årsken til at Sandvika i denne avisa ikke ble kalt «den hvite byen ved fjorden», er hvordan, som nevnt tidligere, E18 i 1965 ble lagt på bro gjennom Sandvika og avskjærte Sandvikas direkte visuelle kontakt med fjorden. I denne avisa gis det uttrykk for at «boliger er aktuelt i sentrum der forholdene ligger til rette for å skape et godt boligmiljø – hvor trafikkstøy og trafikkfare kan unngås, hvor solforhold og utemiljø kan bli tilfredstillende». Videre ble det skrevet at boliger også var aktuelt der annen arealbruk ikke burde prioriteres, særlig arealbruk som støttet opp omorstuefunksjonen: Forretninger, spisesteder, kulturtilbud, park- og gangstrøk. Ifølge avisa

var det viktig at boligområdet hadde en identitet og utforming som gjorde at boligene ble opplevd som et *hjemsted*, og ikke et fremmedelement (egen utheving). Det står ikke nærmere beskrevet hva som menes med at boligene skal oppleves som et «hjemsted». Videre stod det at boligene burde ha felles oppholdsplasser som var skjermet for den typiske sentrumstrafikken, og at atkomst burde skje via disse oppholdsplassene og fra parkeringsanlegget uavhengig av de mest trafikkerte offentlige aktivitetene. I henhold til planen var det kun i det som blir kalt sone S – sentrumsområdet, at boliger kunne inngå som del av bebyggelsen (se figur 4).

«I området tillates oppført variert sentrumsbebyggelse i 3-5 etasjer. Ved sammensetning og utforming av kategoriene boliger, forretninger, spisesteder, offentlige aktiviteter, andre byråkrative funksjoner, private kontorer, bilservice, og parkering skal det legges vekt på allsidig aktivitet og trivsel».



**Figur 4:** Planskisse Sandvika vest. Kilde: Bærum kommune. Publikumsrettet liten avis.

I kommuneplanen fra 1990 er det viet et kapittel til senterutvikling i Sandvika. Som bakgrunn for denne senterutviklingen blir det trukket fram at Sandvika mangler folkeliv om kvelden, samtidig som det planlegges flere store kjøpesentre i regionen. Disse kan komme i konkurranse med videre utvikling av Sandvika. «Sandvikas posisjon som kraftsentrum for kultur og næringsliv må styrkes. Det er på tide å handle!» Det blir her trukket frem som en utfordring at hvis Sandvika skal styrkes og videreutvikles som regionalt senter, må kommunen prioritere utvikling av senteret både når det

gjelder å legge forholdene til rette for næringsutvikling, kulturaktiviteter og *mangfoldig bomiljø* med en *varierende boligstruktur* (egne uthevinginger). Det blir videre skrevet at et godt bomiljø i by- og tettstedssentrum forutsetter god balanse mellom boliger, service og den fysiske utformingen av sentrene, og at for å oppnå dette i Sandvika, må det satses på mange og *varierende boligtyper* med *gode utemiljøer* (egne uthevinger). Det blir ikke gitt noen nærmere beskrivelse av hva de mener med «varierende boligtyper» og «gode utemiljøer». Det å få beboerne i sentrum til å føle at de hører til et nærmiljø, blir trukket frem som en utfordring, da det menes at en høy andel kontorarbeidsplasser og kjøpesenter-struktur vil svekke bomiljøet. Følgende visjoner blir blant annet trukket frem:

«Sandvika skal utvikles til et kulturelt kraftsenter, med gode tilbud og et pulserende folkeliv på kveldstid»

«Sandvika skal bli et godt sted å bo, hvor folk trives og har et innholdsrikt liv»

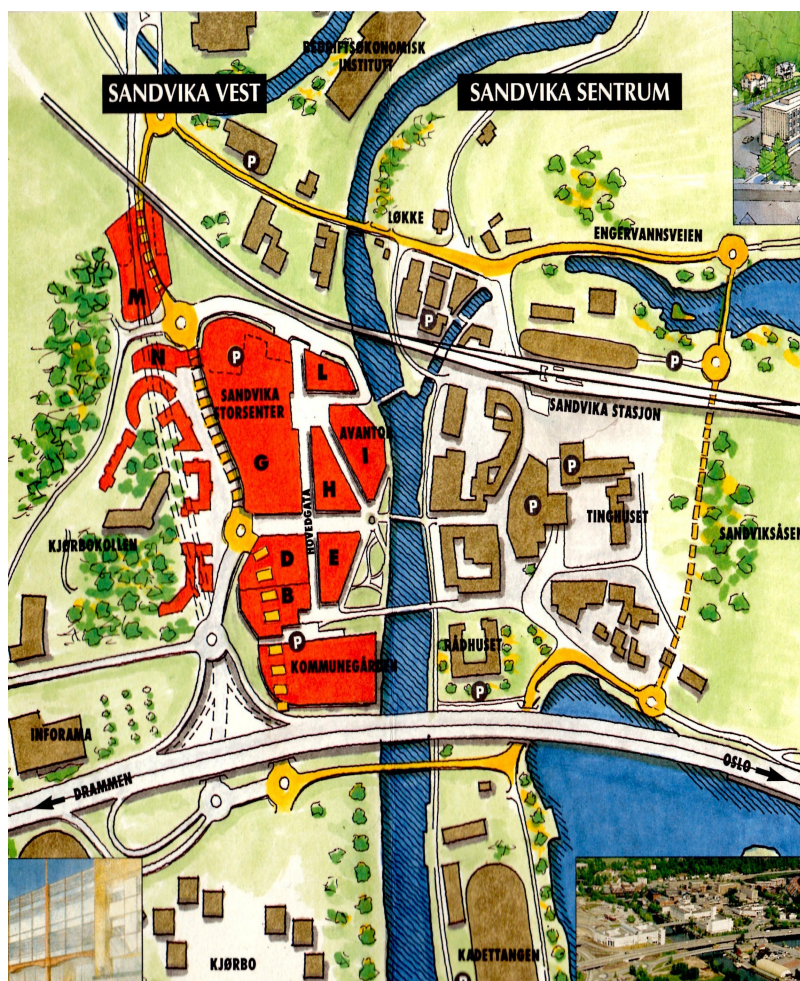
Her blir altså lagt vekt på at folk skal trives, og at Sandvika skal være et godt sted å bo. Det er ikke noe nærmere beskrivelse av hva som menes med «varierende boligstruktur» og «varierende boligtyper», men en kan få inntrykk av at kommunen har ønsker om en mangfoldig og variert befolkning.

På en oversikt over mål og retningslinjer, står som punkt nummer en at kommunen vil prioritere Sandvika som regionsenter ved å øke antall boliger og legge til rette for økt næringsvirksomhet og et aktivt kulturmiljø. Punkt nummer to er at det skal bygges minimum 1000 nye boliger i Sandvika sentrum innen år 2000, hvorav 50% skal ha livsløpsstandard. Punkt nummer seks sier at det skal stilles høye krav til bygningenes utseende og til utforming av omgivelsene ved planlegging og utbygging i Sandvika. Både i kommuneplanen og gatebruksplanen vedtatt i 2004 står det at trafikken i og gjennom Sandvika skal underordnes livet i Sandvika, samtidig som det skal sikres god tilgjengelighet og parkering til boliger, forretninger, rekreasjon og kulturaktiviteter.

Rundt denne tiden (altså ca når kommuneplanen 1990 kom ut), utkom også en ny Sandvika vest-brosjyre med tittel: Sandvika Vest – 90-årenes nye bydel i Sandvika. Mens visjonen om den hvite byen ved fjorden/elva var sentral i den første publikumsrettede lille avisen om Sandvika vest, blir ikke visjonen om den hvite byen ved fjorden/elva nevnt her. Ifølge denne brosjyren er Bærum kommunes mål for Sandvika vest å bygge opp en moderne og levende bykjerne som legger forholdene til rette for å drive effektiv næringsvirksomhet, og hvor det skal være trivelig å bo. Videre står det at Sandvika vest skal inneholde kulturelle aktiviteter, kaféer, boliger, forretninger og kontorer. Det står også at Sandvika vest vil gi et mangfoldig tilbud til alle boligsøkende. I avisen fra



86 hadde ikke Thon kommet på banen ennå med bygging av kjøpesenter, mens i denne brosjyren var storsenteret tegnet inn på kartskissen.



**Figur 5:** Planskisse Sandvika vest. Kilde: Bærum kommune (publikumsrettet brosjyre).

I likhet med den lille avisen, ble etasjeantallet også her satt til 3-5 etasjer. Det er ganske tydelig at Bærum kommune med denne brosjyren henvender seg mot potensielle utbyggere. På baksiden står det; «Bærum kommune ønsker å komme i kontakt med bedrifter, organisasjoner, eiendomsutviklere og andre som kan være interessert i å etablere seg i Sandvika». Videre står det; «Vi er åpne for nye idéer og prosjekter og garanterer et fleksibelt og handlekraftig samarbeid».

19. mars 2003 ble helhetsplanen for Sandvika vedtatt. Samme året, nærmere bestemt 4. juni, ble Sandvika gitt bystatus. Bakgrunnen for planen var de siste forutgående årenes omfattende utbygging i Sandvika, særlig i Sandvika vest, samt at det forelå en rekke planer for videre utbygging (Røe m.fl. 2002). På det tidspunktet det ble vedtatt å lage en slik plan, hadde private utbyggere, ifølge Røe m.fl. (2002), lagt frem planer for bygging av til sammen rundt 3 600 boliger og ca. 244



000 kvadratmeter kontor- og forretningslokaler. Denne planen skulle fungere som retningsviser i utviklingen fra bygdesenter til kommunens hovedstad. I dette planarbeidet var det et overordnet mål å utvikle en robust plan basert på den dagens veisystem, som kunne være retningsgivende for utviklingen av byen frem mot 2010. Helhetsplanen skulle formelt sett ikke være en plan etter plan- og bygningsloven. Grunnen kan være ønsket om større fleksibilitet og en enklere og mindre tidkrevende planprosess.

For å lette bruken av planen ble det utarbeidet en sammenstilling av Formannskapetets vedtak og de vedtatte retningslinjer for behandling av reguleringsplaner innenfor helhetsplanens sone A (se figur 6).



**Figur 6:** Helhetsplan for Sandvika, områdegrense og grense mellom sone A og B. Kilde: Bærum kommune (Sandvika – status – muligheter - utfordringer)

Et av punktene i vedtakene sier at boligpolitiske og kommunaløkonomiske konsekvenser av nye reguleringsforslag i Sandvika, inkludert forslag til rekkefølgebestemmelser for å sikre gjennomføring av offentlig teknisk og sosial infrastruktur, skal være en del av rådmannens redegjørelse til første gangs behandling i Plan- og miljøutvalget. Neste punkt sier at behov for å sikre rimelige boliger forutsettes ivaretatt gjennom oppfølging av retningslinjer for sosial boligprofil. I henhold til et annet punkt i vedtaket skal «helhetsplanen for Sandvika baseres på en

*urban bebyggelse* (egen utheving) med høy utnyttelse i områder der det ligger til rette for dette. Byggehøyder (antall etasjer) og utnyttelsesgrad fastsettes individuelt for hvert enkelt bygg som oppføres/rehabiliteres i forbindelse med reguleringsarbeidet». Det er ingen nærmere beskrivelse av hva en mener med «urban bebyggelse».

Retningslinjene, som skal ligge til grunn for reguleringsplaner i området, sier blant annet:

- «Utviklingen i området skal støtte opp om en samlet areal- og transportplanlegging. Sandvika stasjon og bussterminalen gir området en god kollektivdekning, og det bør legges til rette for en blanding av boliger, arbeidsplasser og service i området».
- «Utviklingen i helhetsplanens område skal videreføre *en tydelig bystruktur* med utgangspunkt i den eksisterende bykjernen, samt sikre utvidelsesmuligheter for funksjoner som må ha en sentral lokalisering i kommunesenteret i Bærum» (egen utheving).
- «Utviklingen i området skal støtte opp om og videreutvikle *de bymessige kvalitetene* i Sandvika, men på en måte som tar hensyn til viktige identitetsskapende elementer (egen utheving)».

Det blir ikke gitt noen beskrivelse av hva de mener med «en tydelig bystruktur». Det blir heller ikke gitt noen nærmere forklaring på hva som menes med «de bymessige kvalitetene», eller «viktige identitetsskapende elementer». En liste over det de hevder er retningslinjenes følger for bebyggelsen kan imidlertid indirekte forklare hva som menes med disse til dels uklare retningslinjene:

- tettheten i byggeprosjektene kan være høyere enn det som er vanlig i områdene utenfor helhetsplanens område.
- bebyggelsens høyder og utforming skal underordne seg den landskapsmessige dominansen fra åsene rundt, og med rådhusårnet som bygningsmessig landemerke. Maksimal gesimshøyde på bebyggelsen skal være 5 etasjer mot gaten.
- bebyggelsen skal utformes med høye krav til arkitektonisk standard, og med et bevisst og veldokumentert forhold til eksisterende bebyggelse.
- bebyggelsen skal forholde seg bymessig til gatenettet, dvs bygningene skal ved sin plassering og utforming skape gode rom for tilstøtende gater og plasser.
- lokaler på gateplan skal tilstrebes å være publikumsrettet (forretninger, serveringssteder, lokaler for kultur, underholdning etc).
- Sandvikselva skal opprettholdes og utvikles med sine elvebredder som et fotgjengervennlig og tilgjengelig areal i området, men slik at det tas hensyn til naturinteresser og elva som viktig fiskeressurs.

Et annet punkt sier:

- «Nye boliger skal ikke være ensidig rettet mot støybelastede gater eller områder med serveringssteder og lignende. Boligene må organiseres slik at det ikke oppstår store støykonflikter mellom boliger og et tradisjonelt by- og natteliv».

Videre sier retningslinjene at nye boligprosjekter i Sandvika må tilfredsstille følgende minimumskrav:

- «Felles uteoppholdsareal og lekeplass: Minimumsstørrelse på uteareal settes til 25m<sup>2</sup> pr. bolig. En lekeplass skal ha en min. størrelse på 100 kvm. Trafikksikker adkomst fra boligene skal vises. Sol- og terrengforholdene skal være gode. Terreng brattere enn 1:3 regnes ikke med i lekearealet. 50% av utearealet må være solbelyst kl. 1500 ved jevndøgn. Det må dokumenteres at forurensingsnivået (støy/luft) ved utearealene ikke overskrider gjeldende grenseverdier».
- «Nærpark/kvartalslekeplass: Trafikksikker adkomst til Sandvikas parksystem skal vises. Det må redegjøres for hvilke aktivitetstilbud som finnes i tilknytning til parksystemet. Det bør være en ballplass og et område med lekeapparater for hver 400 bolig i nærområdet».

Retningslinjene sier også at delområde 2, Sandvika vest, skal inneholde en stor andel boliger. I henhold til denne planen fremmes en boligsosial profil i Sandvika gjennom vedtaket ved at kommunen for det første skal redegjøre for boligpolitiske konsekvenser av reguleringsplanforslagene i saksfremleggene til første gangs behandling i Plan- og miljøutvalget, og for det andre fordi vedtaket sier at behov for å sikre rimelige boliger forutsettes ivaretatt gjennom oppfølging av retningslinjer for sosial boligprofil. Videre fremmer denne planen at nye boligprosjekter må tilfredsstille visse minimumskrav i forhold til uteområde og lekeareal. Ikke i noen senere utarbeidete planer har kommunen vært like ambisiøs i sine krav til boligbyggingen. Det er dog her på sin plass å gjenta at denne planen kun var retningsgivende, og ikke juridisk bindende.

Formannskapet ba om at det skulle utarbeides en kommunedelplan ikke lenge etter (Sandvika.as<sup>3</sup>), og 22.10.03 ble program for arbeidet med planen vedtatt. Sandvika Vel og kommunen arrangerte folkemøte i Kulturhuset 09.02.04 som en idédugnad. I en orienteringssak til formannskapet 12.05.04 foreslo rådmannen å etablere en politisk adhoc-gruppe som skulle styre/bistå i en visjonsprosess for Sandvika. Basert på metode om fremtidsbilder som grunnlag for debatt og verdivalg om ønsket utviklingsretning, ble følgende fem bilder skissert:

---

<sup>3</sup> <http://www.sandvika.as/visjoner/visjoner.htm>. Hentet 24.10.10

- Miljøbyen (landbruk, småindustri, håndverk, miljøvennlig boligbygging, grønnstruktur)
- Rekreasjonsbyen (fokus på omgivelsene og et rikt kulturtilbud med vekt på ungdom)
- Innovasjonsbyen (kunnskap, kreativitet og kultur/talent, toleranse og teknologi)
- Eldreoasen/saktebyen (CittaSlow – fellesskap og befolkningssammensetning over 50+)
- Region- og handelsbyen (videreføre trenden som Sandvika preges av i dag)

Disse fem utviklingsstrategiene ble diskutert på fremtidsverksteder hvor om lag 80 utvalgte representanter med interesse for Sandvika, organisasjoner, faginstanser og folkevalgte var invitert. Etter dette verkstedet, samt folkemøtet nevnt ovenfor, ble materialet bearbeidet til tre nye bilder:

- innovasjon- og rekreasjonsbyen
- Miljø- og saktebyen
- Regional- og handelsbyen

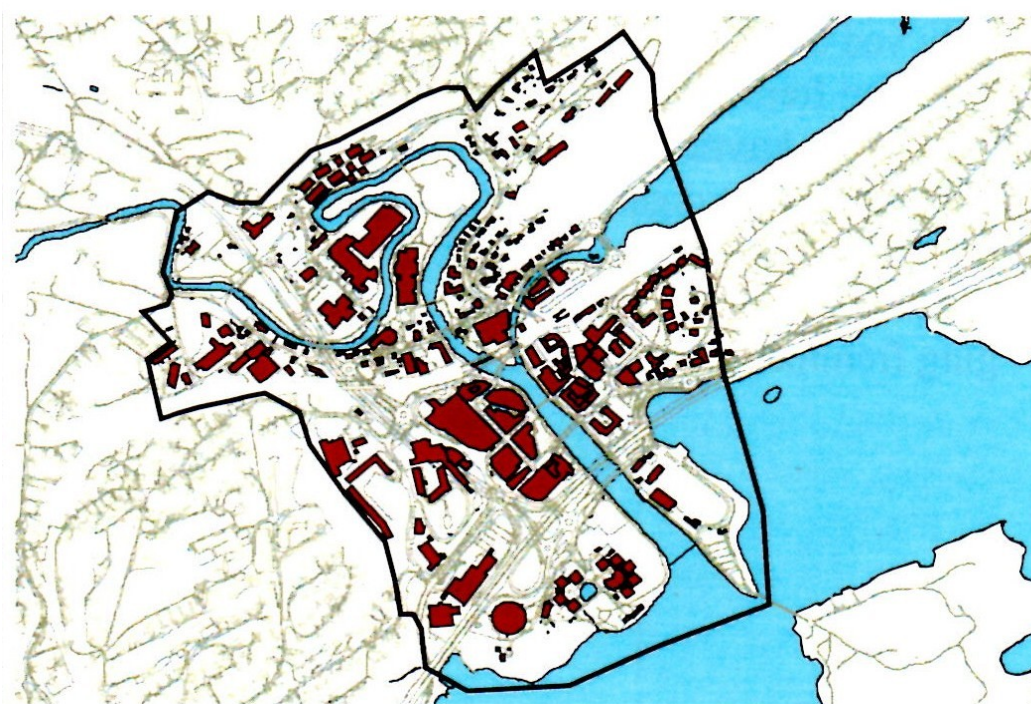
I 2005 ble det skrevet et visjonsdokument som oppfølging av formannskapetets drøfting om Sandvika, som var ment å være grunnlag for videre planarbeid. I dette dokumentet står det:

«Sandvika er byen i Bærum. Det bør innebære at bystrukturen bygges opp med urbane kvaliteter som sikrer gode utearealer for livet mellom husene og blandede funksjoner av bolig og handel/næringsvirksomhet.

Rådmannen anbefaler og konkluderer blant annet med at bystrukturen bør bygges opp med blandede funksjoner, samt at boligutbyggingen bør være betydelig, med vekt på å få til en balansert alderssammensetning. Videre blir det skrevet at «byen skal preges av et aktivt og variert kultur- og folkeliv. Det blir også anbefalt at Sandvika skal utvikles i retning av framtidsbilde innovasjons- og rekreasjonsbyen, noe som betyr en utvikling i en ganske annen retning enn Sandvika har tatt siden 80-tallet. En utvikling i retning av dette framtidsbildet innebærer for boligbyggingen, ifølge dokumentet, at den skal være moderat til høy, og at det skal satses på nyskapende boligarkitektur tilpasset en blandet befolkningssammensetning; unge innovatører, barnefamilier, eldre. Mens det i de tidligste planene for Sandvika vest har vært fokusert på at sentrum skal bygges ut med bygg og gaterom av *høy arkitektonisk utforming*, skal det nå satses på *nyskapende* boligarkitektur.

Kommunedelplan for Sandvika ble vedtatt i kommunestyret 17. juni 2009. Planens formål er å tilrettelegge for en balansert og miljøvennlig byutvikling, basert på visjonene om

innovasjons- og rekreasjonsbyen Sandvika.



**Figur 7:** Avgrensing kommunedelplanen for Sandvika. Kilde: Bærum kommune (Sandvika – status – muligheter - utfordringer)

I kommunedelplanen vektlegges følgende tema:

- Tilrettelegging for næringsutvikling hovedsakelig basert på kunnskapsintensive og innovative arbeidsplasser.
- Et attraktivt og balansert bymiljø med blanding av arbeidsplasser, kulturvirksomhet, rekreasjonsmuligheter og boliger.
- Utvikling av en sammenhengende bystruktur bestående av grønnstruktur, strøgsgater og torg/møteplasser.
- Bevaring av viktige kulturmiljøer og kulturminner
- God utforming av ny bebyggelse sett i forhold til det omkringliggende landskapet, det eksisterende bygningsmiljøet, bevaringsverdige kulturmiljøer/kulturminner, samt eksisterende og nye byrom.
- Gode miljømessige løsninger for transport og utbygging.

På Bærum kommune sine nettsider<sup>4</sup> står det at planen hviler på en rekke grunnleggende

<sup>4</sup> <https://www.baerum.kommune.no/Organisasjonen/Plan-og-miljo/Omradeutvikling/Kommunedelplaner/Kommunedelplan-for-Sandvika/Aktuelt-om->

forutsetninger og forhold. Et av disse er:

«e) En passende andel av boligtypene i fremtidens Sandvika må gi mulighet (og lyst) for ungdom, unge voksne og barnefamilier til å bosette seg i Sandvika».

Det rådmannen (det vil si administrasjonen og rådmannen) anbefalte og konkluderte med i visjonsdokumentet fra 2005, at boligutbyggingen bør være betydelig, med vekt på å få til en balansert alderssammensetning, blir altså nevnt som en forutsetning, men verken planrapporten eller reguleringsbestemmelsene kommer inn på dette temaet, og det er jo reguleringsbestemmelsene som er juridisk bindende. Som i alle tidligere nedskrevne visjoner og planer blir en blandet bebyggelse vektlagt. Det nye er at næringsutvikling og rekreasjon vektlegges høyere enn før. Næringsutvikling, ved at det kreves en minsteandel kontor: *«Utvikling av Sandvikas rolle som innovasjonsby, regionalt knutepunkt og senter for kunnskapsbaserte arbeidsplasser vektlegges særskilt ved at det i flere av utbyggingsområdene kreves en minsteandel kontor»*. Og rekreasjon, ved at det særskilt blir fokusert på områder i Sandvika som har stort potensial for rekreasjon, som sjøfronten (Kjørbo, Kadettangen), Sandvikselva, elvebreddene og parkområdene. For det står at det er mye som tyder på at attraktivt bymiljø i stor grad virker særlig tiltrekkende på kunnskapsnæringene. *«Ved å legge til rette for visjonen om rekreasjonsbyen Sandvika og en balansert byutvikling, kan det skapes et sammenfall mellom næringslivets behov, behovene til kommunens innbyggere og behovene til bosatte i Sandvika»*. Om boliger blir det skrevet:

«Det er åpenbart at boliger i sentrumsområdene gir økt liv og aktivitet, samtidig som boligtypen er etterspurt (egen utheving). Likevel bør boligbygging i Sandvika være en supplerende strategi snarere enn en hovedstrategi for byutviklingen. I dette bildet er boligbygging i Sandvika primært et virkemiddel for å oppnå et levende og attraktivt bymiljø, snarere enn et virkemiddel for å løse kommunens behov for boliger».

Det blir ikke gitt noen nærmere forklaring med hva de mener med «boligtypen».

#### 4.3 OPPSUMMERING

I dette kapittelet har jeg gjort rede for hva slags planer, visjoner og tanker Bærum kommune har hatt for boligbyggingen som del av utviklingen av byen Sandvika. I planene fra midten av 80-tallet var visjonen blant annet å gjøre Sandvika til et regionalt service- og handelssenter, med tilhørende

---

Sandvika/Kommunedelplan-for-Sandvika-er-vedtatt/

innbyggere og dagligliv utover kontor- og forretningstid. Sandvika ble omtalt som «en hvit by ved elva» og det var fokusert på allsidig aktivitet og trivsel. I kommuneplanen fra 1990 ble vektleggingen av bolig tydeligere. Kommunen ønsket mange og varierende boligtyper med gode utemiljøer. Det ble også mer fokus på kultur, og i «reklamebrosjyren» som kom ut på ca. denne tiden (1990), ble det lagt frem at Sandvika skulle ha et mangfoldig tilbud til alle boligsøkende. Senere kom helhetsplanen som henviste til vedtak om sikring av rimelige boliger. Administrasjonen begynte i denne planen å bruke begreper som «urban bebyggelse», «bystruktur», og det var fokus på bymessige kvaliteter. Videre blir retningslinjer fremlagt her som krever at nye boligprosjekter i Sandvika må tilfredsstillе visse minimumskrav i forhold til felles uteoppholdsareal og lekeplass. I visjonsdokumentet fra 2005 blir det enda tydeligere at administrasjonen ønsker å få til en balansert alderssammensetning. Med dette dokumentet blir det også vedtatt at kommunen skal utvikle seg i retning framtidsbilde innovasjon- og rekreasjonsbyen, noe som betyr en utvikling i en ganske annen retning enn Sandvika har tatt siden 80-tallet. Med denne utviklingsretningen i bakhodet ble kommunedelplanen utformet. Det blir her lagt stor vekt på kunnskap og innovasjon, mens boligen blir betraktet som en supplerende strategi. Ønsket om en balansert befolknings-/alderssammensetning blir i reguleringsbestemmelsene og planrapporten ikke nevnt, men lagt frem som en forutsetning som planen hviler på.

Det er ikke veldig tydelig, men det kommer gjennom dokumentene jeg har studert ovenfor frem at kommunen ønsket og ønsker en blandet befolkning. Og i intervjuene kom samtlige av planleggerne og politikerne inn på dette da jeg stilte dem spørsmål om kommunen har hatt noen tanker om hvilke aldersgrupper og befolkningsgrupper de ønsker at flytter til Sandvika. Planlegger 1 mener det er veldig fint med aldersspredning, fordi en ensidig aldersbefolkning ikke er noe særlig positivt. Han mener dette har noe med utviklingen av mangfoldet i byen å gjøre, både når det gjelder kulturelle aktiviteter og servicetilbud, og at det er viktig å ha en befolkningsspredning som utnytter den offentlige infrastrukturen (skole og barnehage) på en god måte. Planlegger 2 legger vekt på hvordan det ut fra byplanmessige teorier ikke er lurt å bare tiltrekke seg enkelte aldersgrupper. For dersom man bare tiltrekker seg eldre kan Sandvika bli betraktet som rullatorby, og hvis det bare er unge er det også stigmatiserende. Så planlegger 2 sier at det ut fra planleggingsteorier er det beste å forsøke å få et så variert boligtilbud som mulig for å tiltrekke seg forskjellige befolkningsgrupper.

Politiker 2 ønsker seg en yngre befolkningssammensetning i Sandvika fordi det nå flytter mange eldre dit, og det blir fleipet med rullator-avenyer. Planlegger 4 mener mangfold er viktig for at Sandvika ikke skal bli en by hvor det bare er eldre som rusler ned på kjøpesenteret og på kafé,

men at det også skal være aktiviteter og tilbud for yngre grupper, at det i hele tatt blir mer aktivitet. Det er altså tydelig at planleggerne og politikerne ønsker en blandet befolkningssammensetning. Alle i kommunen er enige om at dette er det beste og det mest idéelle for utviklingen av Sandvika. Jeg spurte ingen av utbyggerne direkte om hva de synes om dette, men utbyggeren av Viktoriagården kom selv inn på temaet. Han mener på sin side at det er noe tull å tilrettelegge boligbyggingen for barnefamilier eller mindre bemedlede:

«Det er jo ingen som insisterer på at man skal bygge små leiligheter i småhusområdene for å få inn flere fattige mennesker, så man er ikke bekymret for å få slike monokulturer andre steder. Mens i en by har man idéen om at man skal prøve å komme på et gjennomsnitt av kommunen i denne byen, det synes jeg er rart. Hvis ikke folk selv ønsker å flytte til byen og betale det det koster, så skjønner jeg ikke hvorfor de skal få subsidierte boliger eller at vi skal bygge rekkehus i Sandvika sentrum».



## 5. Bolig- og befolkningsutvikling i Sandvika

### 5.1 BOLIGBYGGING I SANDVIKA

Redegjørelsen for boligbyggingen i Sandvika tar utgangspunkt i statistikk innhentet fra kommunen. Statistikken for Sandvika tar utgangspunkt i «studieområdet Sandvika» som her er vist med oransje (figur 8).



**Figur 8.** "Studieområdet" for Sandvika, med grenser for "sentrum" (ca=kdp-området), skolekretser og grunnkretser.. "Sentrum" er vist med orange.

Som vi kan se av tabell 1 var det nesten ikke noe boligmasse i Sandvika så sent som i 1980. Størstedelen av boligmassen var da eneboliger. Mellom 1980 og 2001 ble det nesten kun bygget boligmasse type 2 og 4, det vil si blokkleiligheter eller lignende og terrassehus. Når vi sammenligner Sandvika sentrum med kommunen som helhet (se tabell 2), ser vi at blokkleiligheter utgjorde hele 77% av boligmassen i 2001, mot 27% i hele Bærum samme år. Tilsvarende var den samlede andelen ene- og tomannsboliger kun 8% i Sandvika sentrum mot 44% i kommunen. Statistikken viser også at frittliggende eneboliger, og boligbygg med få

enheter, har gått ned i løpet av perioden. Dette gjenspeiler Bærum kommunes tradisjon for å rive gamle bygninger (som ofte er eneboliger og horisontaldelte tomannsboliger), og erstatte dem med nye.

**Tabell 1: Boligmasse i Sandvika**

Type boligmasse	1980	1990	2001
Boligmasse type 1	74	66	51
Boligmasse type 2	15	67	111
Boligmasse type 3	46	16	22
Boligmasse type 4	19	321	734
Boligmasse type 5	28	12	24
<b>Boligmasse totalt</b>	<b>182</b>	<b>482</b>	<b>947</b>

*Boligmasse i Sandvika fordelt på typer. Kilde: Bærum kommunes budsjett- og analyseenhet.*

Forklaring (inndeling i boligtyper v/Statistisk sentralbyrå):

Type 1: Frittliggende enebolig eller våningshus tilknyttet gårdsdrift

Type 2. Hus i kjede, rekkehus, terrassehus eller vertikaldelt tomannsbolig

Type 3: Horisontaldelt tomannsbolig eller annet boligbygg med mindre enn 3 etasjer.

Type 4: Blokk, leiegård eller annet boligbygg med 3 etasjer eller mer

Type 5: Forretningsbygg, bygg for felleleshusholdninger eller lignende

**Tabell 2: Boligmasse i Bærum Kommune**

Type boligmasse	1980	1990	2001
Boligmasse type 1	11345	13638	14884
Boligmasse type 2	8039	11346	10826
Boligmasse type 3	3568	3077	3687
Boligmasse type 4	6983	9678	11370
Boligmasse type 5	373	265	1752
<b>Boligmasse tot</b>	<b>30308</b>	<b>38004</b>	<b>42519</b>

*Boligmasse i Sandvika fordelt på typer. Kilde:*

*Bærum kommunes budsjett- og analyseenhet.*

Ifølge tabell 3 har det siden 1993 kun blitt bygget blokkleiligheter, foruten to tomannsboliger eller lignende i 1997.

**Tabell 3: Boligbygging etter boligtype i Sandvika**

Boligtype	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Enebolig (1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rekkehus m.v (2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomannsbolig m.v (3)	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Blokk (4)	0	0	0	0	92	1	127	27	0	168	72	26	0
Forretn.b.m.v. (5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sum boligbygging</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>94</b>	<b>13</b>	<b>127</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>168</b>	<b>72</b>	<b>26</b>	<b>0</b>

*Boligbygging etter boligtype i Sandvika. Kilde: Bærum kommunes budsjett- og analyseenhet.*

I henhold til Bærum kommunes statusrapport fra 2005 dominerer blokker og terrassehus de sentrale delene av Sandvika, og det er få småhus. Videre blir det her skrevet at leilighetene i sentrale deler av Sandvika er vesentlig mindre enn leilighetene ellers, men at det er størst forekomst av 3-roms leiligheter. Samtidig blir det bemerket at studenthyblene i Parkgården (se figur 9 s. 57) trekker opp antallet 1-roms leiligheter i Sandvika betraktelig.

Siden størrelsen på leilighetene kan ha påvirkning på hvem det er som flytter inn, har jeg under intervjuene også spurt utbyggerne om hva slags type leiligheter det er de har bygget. Det fremgår at alle utbyggerne har bygget leiligheter i ulike størrelser. Studenthyblene i Parkgården er, ifølge utbygger, små leiligheter på 40-50 kvadratmeter, og har to eller tre beboere som deler kjøkken. Et annet kvartal i Parkgården består av to, tre, fire- og femromsleiligheter. I henhold til utbygger er de minste leilighetene på Kjorbokollen ca 27 kvadratmeter, og de største mellom 140 og

150 kvadratmeter, med en hovedvekt på rundt 80 kvadratmeter. Og utbygger av Viktoriagården kan fortelle at de har bygget alt fra toroms på 50 kvadratmeter til store leiligheter på rundt 150 kvadratmeter.

Det kommer imidlertid frem at alle de tre utbyggerne jeg har intervjuet har satset på å bygge for de eldre. Parkgården var delt inn i 3 ulike kvartaler. Ett kvartal ble til seniorboliger, hvor kommunen også leier boliger. Ett kvartal ble bygd ut til studentleiligheter og det tredje kvartalet ble bygget ut for de eldre. For utbygger forteller at de i salgsøyemed siktet mot det såkalte «godt voksne»-konseptet. De så for seg folk som hadde bodd seg ferdig i hus, og barna var flyttet hjemmefra. Men det var, ifølge utbygger, selvfølgelig yngre mennesker som kjøpte også, og eldre enn det, men at det var den gruppen de siktet mot, og at det var veldig mange «som hoppa på den bølgen».

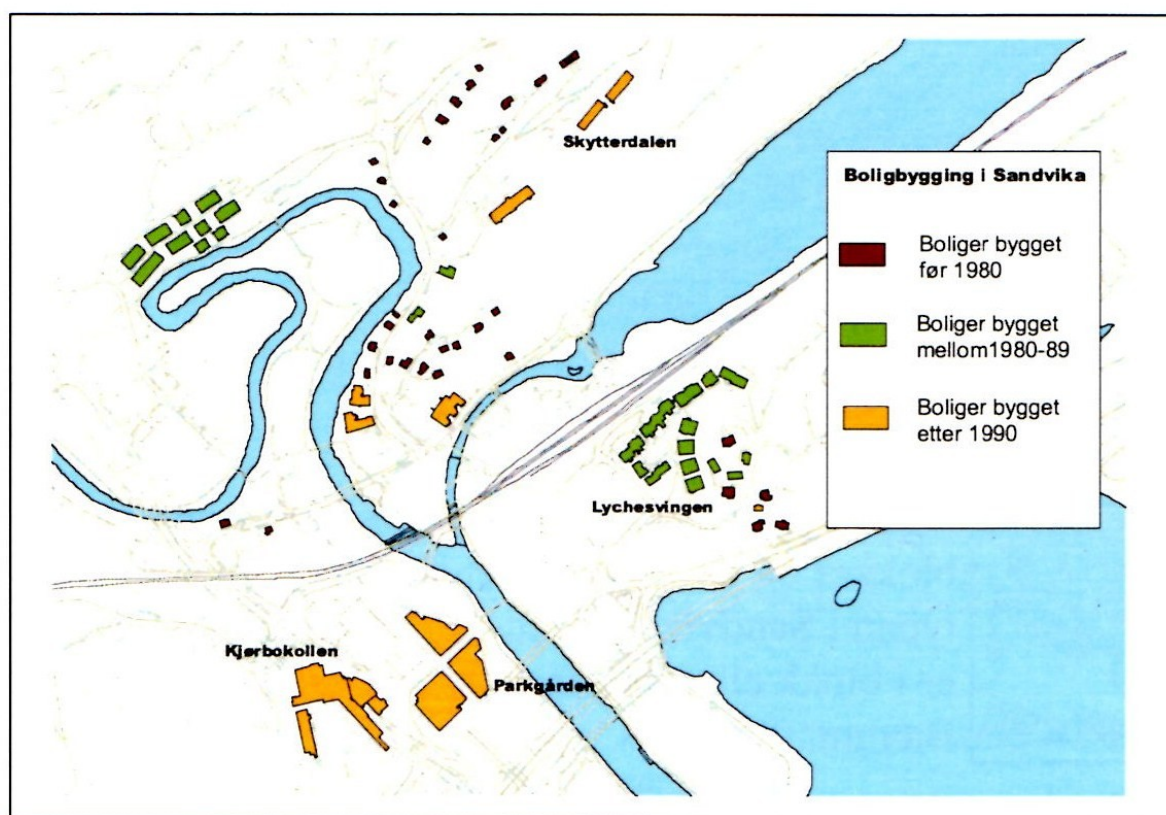
Utbyggeren av Kjorbokollen siktet også mot å selge til eldre som ønsker en lettstelt leilighet og kan fortelle at leilighetens form og uttrykk er tilpasset en eldre kjøpegruppe. De er lettdrevne og funksjonelle. Det er i følge utbygger gulvvarme overalt, en del av prosjektet er terskelfrie, det er romslige terrasser, og du kan ta heis til parkeringskjeller under. Utbyggeren legger til at eldre mennesker prioriterer dette høyt og er villige til å betale for det, mens for yngre mennesker er det andre elementer som er helt avgjørende for valg av bosted.

Utbygger av Viktoriagården mener det i Sandvika er naturlig å sikte mot de som flytter ut av en enebolig litt mer perifert plassert. Han hevder videre at veldig mange av kjøperne befinner seg innenfor en sirkel på rundt 10-15 km rundt et slikt prosjekt, fordi det er folk som vil flytte litt mer sentralt, men samtidig ikke fjerne seg helt fra sitt lokalmiljø; *«det er gjerne bridgeklubben og de har rotaryklubben og hva det enn er for noe de ønsker å være medlem av fortsatt»*. Men han legger til at toromsleilighetene har et bredere spekter, og at disse som regel blir solgt, enten av folk som investerer i en leilighet for å la barna bo der eller for å leie ut, eller av enker eller enpersonshusholdninger.

Også eiendomsmeglerne mener boligene stort sett har blitt bygget for de eldre fordi det er de som er de mest pengesterke. Men eiendomsmegler 1 legger til at det er svært mange av de eldre som kjøper mindre leiligheter for sine barn eller barnebarn, og at dette gir ganske stor variasjon. Han kommer også inn på at det også har vært ganske mange yngre som har ønsket seg en leilighet i Sandvika, men at en enten ikke har vært klar over det, eller at de ikke har blitt tatt vare på i like stor grad som de godt voksne og eldre.

Kartet under (figur 9) viser flere generasjoners boligprosjekter innenfor kommunedelplanområdet. I henhold til Bærum kommune (2005) har Sandvika på mange måter stått i forgrunnen når

det gjelder utvikling av en boligtype som har blitt spesielt populær blant 60 år+ generasjonen, nemlig sentralt beliggende leiligheter av høy kvalitet med balkong og egen garasje plass. Kommunen viser til Lychesvingen som ble bygget på 80-tallet som et tidlig eksempel på denne boligtypen, og Parkgården i Sandvika vest fra 1998 og Kjørbokollen er senere eksempler. Som en kan se av kartet var det ikke så mange boliger i Sandvika før 1980, boligene har stort sett blitt bygget etter dette. Siden både Lychesvingen, Parkgården og Kjørbokollen blir regnet for å være av en boligtype som er spesielt populær blant de eldre, viser kartet tydelig et boligmassemessig overtall av boliger tilpasset denne gruppen.



**Figur 9:** Boligbygging i Sandvika. Kilde: Bærum kommune (Sandvika – status – muligheter – utfordringer).

På 1990- tallet ble det imidlertid også bygget boliger beregnet på de yngre. Det ble da bygget 136 ungdomsboliger i Skytterdalen i kommunal regi hvor yngre mennesker under 35 år kan leie. I tillegg består studentkvartalet i Parkgården, som tidligere nevnt, av over 200 ungdomsboliger rettet mot BI-studenter (i henhold til intervju med planleggere). Etter at BI flyttet til Nydalen har kommunen, ifølge politiker 1, tatt over disse og bruker dem til utleie til spesifikke mangelpersonell i Bærum kommune. Boligprosjektet Viktoriagården er ikke blitt tegnet inn på kartet, da denne ble påbegynt etter at kartet ble laget. Viktoriagården ligger like over elven for Parkgården. Også dette prosjektet

sklir, ifølge kommunen, rett inn i kategorien «bolig spesielt populær blant de eldre». Alle disse fire eldresenterede boligprosjektene ligger i de mest sentrale delene av Sandvika.

Det er altså svært tydelig at utbyggerne har bygget boliger rettet mot en bestemt målgruppe, slik Barlindhaug og Nordahl (2005) og Nordahl (2006) peker på tendenser til i stor-Oslo. Videre har de fokusert på et semi-eksklusivt konsept for de eldre, svært likt det Nordahl (2006) er inne på. Utbyggernes strategier bryter altså svært tydelig med kommunens planer, visjoner og ønsker om en variert befolkningssammensetning. Det er derfor spennende å se om dette har gitt utslag på Sandvikas befolkningsutvikling, noe jeg skal gjøre i det følgende.

## 5.2 BEFOLKNINGSUTVIKLINGEN I SANDVIKA

Med en befolkningsøkning fra 36.000 i 1951 (Sunde og Haslum 2002) til dagens 111.213 innbyggere, er folketallet i Bærum kommune mer enn tredoblet i løpet av de siste 60 årene. Denne befolkningsveksten henger sammen med en kraftig vekst i hele hovedstadsregionen, som har ført til at hele Akershus fylke gradvis har blitt innlemmet som boligområde for Oslo. Ifølge Bærum kommune (2005) viser befolkningsfremskrivninger for perioden 2002-50 foretatt av SSB en fortsatt sentralisering til og befolkningsvekst i Oslo og Akershus. Middelalternativet viser en vekst på drøye 50 000 i perioden 2004-2010, og ca 136 000 i perioden 2004-2020.

Befolkningsveksten i Sandvika kom imidlertid litt senere, da det ikke fantes særlig mange boliger her før 1980. Etter 1980 har det imidlertid blitt bygget en del boliger, og befolkningen økte fra 973 i 1993 til 2086 i 2001 (se tabell 4). En oversikt over alderssammensetningen i Sandvika sentrum fra 1993 til 2005 viser at det har vært en kraftig vekst i antall eldre innbyggere. Antall personer i de ulike aldersgruppene har stort sett fordoblet seg i løpet av disse årene, mens antall eldre over åtti år har mangedoblet seg.

**Tabell 4: Antall i ulike aldersgrupper i Sandvika**

Alder	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
0-5 år	74	74	71	66	81	89	105	109	103	112	116	134	136
6-12 år	41	40	48	55	59	57	51	54	58	64	63	73	81
13-15 år	21	23	16	9	13	20	30	24	20	22	24	27	35
16-19 år	23	21	25	34	38	31	29	35	34	45	49	43	50
20-24 år	61	67	56	71	79	90	103	114	104	169	171	167	160
25-44 år	321	321	309	337	418	409	433	472	475	541	559	591	639
45-66 år	250	238	241	239	279	304	353	362	380	407	426	454	457
67-79 år	148	158	173	176	209	272	292	292	271	290	308	299	311
80-89 år	34	37	36	41	42	90	103	113	130	144	158	181	194
90+ år	0	2	2	3	3	7	8	11	13	16	23	21	23
<b>Sum befolkning</b>	<b>973</b>	<b>981</b>	<b>977</b>	<b>1031</b>	<b>1221</b>	<b>1369</b>	<b>1507</b>	<b>1586</b>	<b>1588</b>	<b>1800</b>	<b>1897</b>	<b>1990</b>	<b>2086</b>

Kilde: Bærum kommunes budsjett- og analyseenhet

Tabell 5 viser at veksten i befolkningen over 80 år ikke har vært like kraftig i kommunen som helhet. Mens gruppen over 80 år utgjorde 10% av befolkningen i Sandvika i år 2005, utgjorde denne gruppen kun 5% av befolkningen i kommunen samme år. Videre utgjorde befolkningen over 67 år 25,3% av befolkningen i Sandvika i 2005, mens den samme gruppen bare utgjorde 13 % av befolkningen i Bærum som helhet.

**Tabell 5: Antall i ulike aldersgrupper i Bærum**

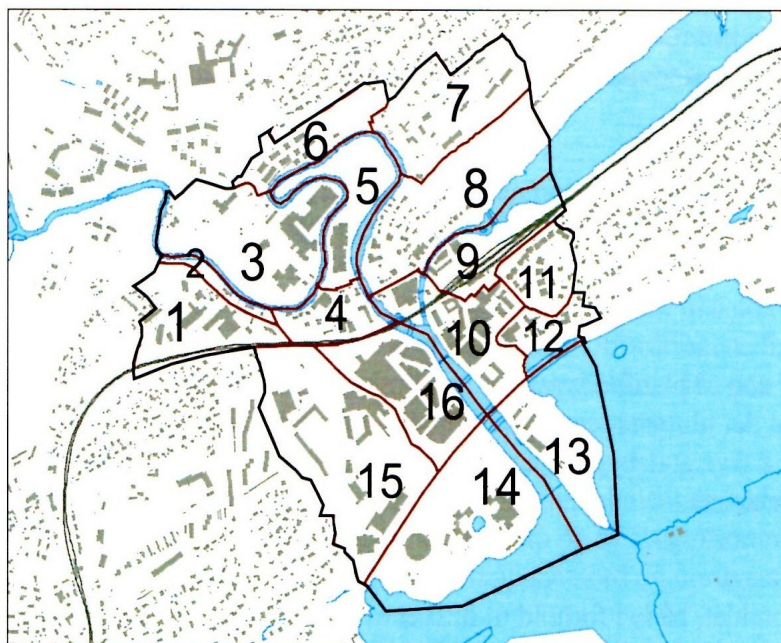
Alder	1993	2005
0-5 år	8946	8846
6-12 år	8047	10630
13-15 år	3089	4594
16-19 år	4316	5572
20-24 år	6197	5255
25-44 år	29225	28931
45-66 år	21964	27961
67-79 år	9613	8988
80-89 år	2382	4538
90+ år	319	613
<b>Sum befolkning</b>	<b>94089</b>	<b>105928</b>

Kilde: Bærum kommunes budsjett- og analyseenhet

Bærum kommune skriver også om denne trenden i sin statusrapport for Sandvika fra 2005. I denne rapporten står det at den demografiske situasjonen (altså i 2005) viser at en uvanlig høy prosent av gruppen over 70 år bor i Sandvika, sammenlignet med både Bærum kommune som helhet, og Oslo og Akershus fylke. Videre står det at Sandvika samtidig utmerker seg med få barn, en overrepresentasjon av ungdommer (BI's studenter), få voksne i yrkesaktiv alder og en sterk overrepresentasjon av eldre over pensjonistalder. Det spørs imidlertid om Sandvika fortsatt har en overrepresentasjon av ungdommer, da BI i senere tid har flyttet til Nydalen i Oslo. Representanten for Sandvika Vel mener det er mangel på yngre mennesker i Sandvika og omegn; *«For eksempel om man går bort på Thon-senteret og de steder hvor det er yngre mennesker, så viser det seg at de bor på Skedsmo og Drammen og Hønefoss, også kommer de hit og jobber her»*.

Jeg har også innhentet noe mer oppdatert statistikk som tar for seg andel personer i de ulike aldersgruppene i Sandvika fra år 2000 til år 2008. Denne overlapper altså i noe grad statistikken ovenfor, men er utformet med bakgrunn i en litt annen avgrensing av Sandvika (se figur 10).





1. Industriveien vest
2. Industriveien øst
3. Hamang
4. Elias Smiths vei
5. Limtomta
6. Hamangskogen
7. Skytterdalen
8. Løkke
9. Stasjonsområdet
10. Sandvika sentrum
11. Lychesvingen
12. Finstadkvartalet
13. Kadettangen
14. Kjørbo
15. Kjørbokollen/Inforama
16. Sandvika vest

**Figur 10:** Avgrensning KDP Sandvika med delområder. Kilde: Bærum kommune (Sandvika – status – muligheter – utfordringer).

**Tabell 6: Andel i ulike aldersgrupper i Sandvika**

Alder	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
0-5 år	8,0%	7,7%	7,2%	6,9%	6,8%	7,3%	6,9%	6,7%	6,8%
6-12 år	4,7%	4,9%	4,9%	4,6%	4,4%	4,6%	4,8%	4,5%	4,3%
13-15 år	2,2%	1,8%	1,7%	1,6%	1,6%	1,7%	2,0%	1,5%	1,7%
16-19 år	2,3%	2,6%	2,4%	2,8%	2,8%	2,5%	2,6%	3,1%	2,6%
20-24 år	6,7%	6,8%	6,2%	8,4%	8,6%	8,0%	7,4%	7,1%	7,6%
25-34 år	17,4%	18,7%	18,7%	19,4%	18,5%	18,0%	18,5%	19,3%	20,0%
35-49 år	17,4%	17,1%	18,0%	16,5%	16,9%	16,7%	16,8%	16,4%	15,6%
50-66 år	17,5%	16,9%	17,5%	17,0%	16,8%	18,0%	17,6%	17,9%	18,3%
67-79 år	17,2%	16,5%	15,4%	14,8%	15,0%	14,0%	13,9%	13,8%	13,8%
80-89	6,0%	6,3%	7,3%	7,2%	7,6%	8,3%	8,4%	8,5%	8,5%
90+ år	0,5%	0,7%	0,7%	0,8%	1,1%	1,0%	1,0%	1,1%	1,0%
<b>Sum</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Kilde: Bærum kommunes utviklingsenhet

**Tabell 7: Andel i ulike aldersgrupper i Sandvika (aggregert)**

Alder	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
0-15 år	14,9%	14,3%	13,8%	13,1%	12,8%	13,6%	13,8%	12,8%	12,7%
50+ år	41,3%	40,4%	40,9%	39,9%	40,4%	41,2%	41,0%	41,3%	41,5%
67+ år	23,7%	23,5%	23,4%	22,8%	23,7%	23,3%	23,3%	23,4%	23,3%
80+ år	6,6%	7,0%	8,0%	8,1%	8,7%	9,3%	9,5%	9,5%	9,4%

Kilde: Bærum kommunes utviklingsenhet

Tabell 6 og 7 viser at andelen barn og unge 0-15 år er forholdsvis liten og viser samtidig tendenser til å synke, mens andelen over 50 år går litt i bølger. Andelen over 67 år i 2005 er ikke like høy som

i statistikken ovenfor (25,3%), men ikke langt ifra, og langt over andelen av befolkningen i Bærum som helhet.

Den befolkningsmessige utviklingen har ført til at det har blitt snakk om en forgubbing av Sandvika, og byen, er som tidligere nevnt, kalt en «rullatorby». Planlegger 1 sier at kommunen under arbeidet med de første planene for Sandvika vest, nok trodde at Sandvika ville bli et mulig sted for yngre mennesker som ønsket et urbant liv, men at de høye prisene har gjort det veldig selekterende for hvem det er som kan skaffe seg bolig der, slik at tyngden ligger på den eldre siden. «*Det er ikke mye barn å spore i gatene her*» (planlegger 1). Representanten for Handelstandsforeningen mener gågata i gamle Sandvika har blitt en tumleplass for de eldre, og at de eldre nok er i overvekt i befolkningen:

«Jeg var faktisk med på å få varme i gågata i gamle Sandvika. Husker jeg var litt i tvil om det var riktig å kjøre varmt vann i gågata ut fra et miljøhensyn, men det ble varmt vann. Det ble varmt vann og det ble altfor mye parkmessig installasjoner, slik at det er jo ikke noen gate! Det er en tumleplass for gamle mennesker! [ler].. Men det tror jeg er noe av hjertesukket til kjøpmennene. Hvis man står og titter gjennom et vindu, kan man gjøre en slags amerikansk samfunnsanalyse, det vil si at man studerer hva som skjer på et lite område. Så kan man se hvor mange mennesker med stokker og parykker og trillebager er det som går forbi her, og hvor mange unge mennesker er det, så ser man kanskje at det er en overvekt av de gamle».

Videre kan representanten for Handelstandsforeningen fortelle om en annen hendelse som taler for at Sandvika kan være preget av en eldre befolkning. Han viser til noe han opplevde da han var med på åpningen av kulturhuset i Sandvika:

«Som en slags finale så skulle det spilles sterk elektronisk musikk, og det ble avfyrt en del raketter kl. 24. Og når vi stod utenfor, forventningsfulle som inviterte gjester og skulle se på dette her, så kunne jeg se at oppe på Vennersborg, i blokken ved siden av kulturhuset, hvor det bor for det meste eldre mennesker (det er egentlig et hus for eldre mennesker med god råd) kom folk ut på verandaene sine og hyttet med neven og med parykken på halv tolv ropte de; Stopp med dette bråket! Vi vil sove! [ler].. så da ser man altså at Sandvika har fått en befolkning som ikke akkurat alltid er så veldig byvennlig».

Og det er ikke mye som tyder på at veksten i eldrebefolkningen vil stoppe på en stund. I henhold til befolkningsfremskrivninger for perioden 2002-50 foretatt av SSB (Bærum kommune 2005) er



veksten i eldrebefolkningen en trend i hele Osloregionen. Ifølge disse befolkningsfremskrivingene står Osloregionen den neste 20-30 års perioden foran en betydelig endring i befolkningens alderssammensetning, kjennetegnet spesielt ved at aldersgruppene over 50 blir vesentlig større enn i dag. Befolkningen over 50 år antas å øke fra 300 000 i dag til nærmere 460 000 i 2030. Etter 2020 vil det også være en kraftig økning av personer over 80 år. Kommunen legger til at det er mye som tyder på at et flertall av denne gruppen har boligpreferanser som sammenfaller med boligtilbudet sentralt i Sandvika, og at boliger i Sandvika vil bli et stort knapphetsgode med påfølgende høye priser.

I intervjuene mine var jeg også inne på fremtidig befolkningsutvikling i Sandvika. Det går igjen at planleggere og eiendomsmeglere tror det fortsatt vil være mange eldre som flytter hit. Planlegger 1 tror strømmen av eldre kommer til å fortsette en stund, og viser til eldrebølgen; «Vi har jo en eldrebølge som topper seg i 2015, så de neste 15 til 20 årene så vil det være et ganske tungt tilsig av folk som ønsker seg en leilighet sentralt beliggende og flytter vekk fra eneboliger eller rekkehus eller hva det måtte være, så den drivkraften der er jo ganske sterk». Eiendomsmegler 2 mener de fremtidige kjøperne av boliger i Sandvika fortsatt vil være de godt voksne, eldre som vil bo sentralt. For sånn er det ofte, mener han, uansett om det er Sandvika eller andre steder, *«at de eldre vil bo sentralt, mens de yngre, ihvertfall familier, ikke vil bo så sentralt, fordi de vil ha enebolig eller tomannsbolig eller noe lignende»*.

Og det er kanskje ikke så rart at de eldre vil bo i Sandvika, med tanke på hvordan flere av informantene beskriver Sandvika som en slags oase for dagens eldre. I henhold til eiendomsmegler 2 flytter de inn i en moderne leilighet, de har garasje under og heis rett opp til leiligheten. I tillegg har de alt de trenger i Sandvika, for her er frisør, tannlege, lege og alle slags butikker, så de trenger ikke reise til Oslo lenger. Megleren viser videre til alle de gamle som er mye ute og reiser for tiden:

«Jeg ser flere av de jeg har solgt til, blant annet på den andre siden av Sandvika her, Lychesvingen, som solgte svære hus og kjøpte terrasseleiligheter der borte, så bor de i Frankrike eller Spania store deler av vinteren. Så det er fantastisk! Ta med meg trillebagen, går rett bort på flytoget, på Gardermoen. Trenger ikke bil engang! Det er sånn de vil ha det».

Også utbyggeren av Parkgården ser at Sandvika byr på flotte kvaliteter for de eldre. For han kan fortelle at det er veldig mange som faktisk har lyst til å bo helt inntil kjøpesenteret, gjerne inni. Det å bare kunne ta på seg tøflene og gå inn på kjøpesenteret oppfattes, ifølge han, som en stor kvalitet. *«Og på Sandvika storsenter er det rent og pent og det er mennesker og det skjer noenting, og det er*

*mange som etterhvert trives med den kvaliteten» (utbygger Parkgården).*

Representant for Handelstandsforeningen kan fortelle at foreningen er redd for at det blir overvekt av eldre mennesker som selger villaene sine, og som kjøper seg leilighet i sentrum. Dette fordi det er negativt for handelen. Det er imidlertid ingen av de andre informantene mine som uttrykker noen bekymring for at Sandvika skal få en stor overvekt av eldre. Eiendomsmegler 1 mener variasjonen på størrelsene på leilighetene fører til en blandet alderssammensetning, og viser til hybelbygget i Parkgården hvor det er mange yngre mennesker. Han er ikke redd for at Sandvika skal få en overvekt av eldre fordi han mener kommunen kan styre det. Planlegger 4 mener at det i første omgang har skjedd en forgubbing, både i Sandvika og andre sentrale tettsteder i Bærum, fordi det har vært en periode nå hvor etterspørselen etter leilighetstypen for de eldre har vært veldig stor. Men han tror, og regner med, at denne etterspørselen etter hvert vil gå ned, og håper at det fremover vil bli bygget boliger som er attraktive for andre grupper. Ifølge politiker 2 blir dette med eldreveksten i Sandvika snakket om stadig vekk, og at kommunen ikke skal tilrettelegge for mye for det i sine politiske vedtak hvertfall. Representanten for Sandvika Vel mener ikke de eldre dominerer i så høy grad, og at unge i dag tjener så mye at de har råd til å bosette seg her hvis de ønsker det, også barnefamilier som synes det er viktig at barna vokser opp i et urbant miljø.

Den befolkningsmessige utviklingen i Sandvika de siste tiårene viser altså en klar tendens til at flere og flere eldre flytter hit. Men ikke alle informantene kjenner seg igjen i at strømmen av eldre er så stor, fordi det også er mange yngre som flytter hit og bor her. Og planleggerne tror etterspørselen etter leiligheter for de eldre etter hvert vil gå ned. Dette kan tyde på at kommunen ikke gjør så mye for å forsøke å påvirke denne utviklingen, noe jeg vil gå nærmere inn på i det følgende kapittelet.

## 6. Er boligbyggingen et resultat av offentlig planlegging?

I dette kapittelet vil jeg sammenligne kommunens planer og visjoner for boligbyggingen i Sandvika med den reelle boligbyggingen og befolkningsutviklingen. Jeg vil diskutere hvorvidt visjonene og planene er realisert, samt diskutere mulige årsaker til samsvar og manglende samsvar. I denne diskusjonen er det også naturlig å komme inn på hvorvidt boligbyggingen er et resultat av offentlig planlegging. Jeg har valgt å dele diskusjonen inn i tre konkrete aspekter som er sentrale i kommunens planer og visjoner for boligbyggingen; omfanget av boligbyggingen; boligenes målgruppe og; boligenes plassering og utforming.

### 6.1 OMFANGET AV BOLIGBYGGINGEN

Planene og visjonene for omfanget av boligbyggingen i Sandvika har, helt siden de første planene for Sandvika vest, vært at det skal bygges et betydelig antall boliger. Kommuneplanen fra 1990 hadde som konkret mål at det skulle bli bygget minimum 1000 nye boliger innen år 2000. Kommunen klarte ikke å oppnå dette målet. Ifølge statistikken ble det kun bygget 475 nye boliger mellom år 1990 og år 2000. Dette stemmer også nøyaktig med antallet boliger utbyggerne av boligprosjektene Parkgården og Kjorbokollen sier de bygget, som er de to boligprosjektene som ble bygget på den tiden i Sandvika vest, og som foreløpig er de eneste ferdige boligkompleksene der. Planene kommunen hele tiden har hatt for en blandet bebyggelse, kan sies å ha blitt realisert til en viss grad. Sandvika storsenter har blitt svært dominerende i Sandvika vest, men her finnes også mange boliger, kontorer og nytt kulturhus i umiddelbar nærhet. Planlegger 3 mener fordelingen mellom boliger og arbeidsplasser i Sandvika burde ha vært bedre: *«Sandvika har et innbyggertall på ca. 2500, så sånn sett så er det en liten by. Samtidig så er det vel en 10-12 000 arbeidsplasser, så en kan nok føle et godt argument for at Sandvika bør ha en bedre fordeling mellom bolig og arbeidsplasser»*.

Når det gjelder de boligene som har blitt bygget kan de i varierende grad tillegges offentlig planlegging. Planene kommunen hadde for boligbygging i Sandvika vest ble gjennomført i noe grad etter planen, og tilførte byen et betydelig antall boliger, sett i forhold til antallet boliger det var i Sandvika før denne utbyggingen. Årsaken til at kommunen fikk til dette kan nok i stor grad tillegges kommunens eierskap til grunnen. For kommunen befant i forbindelse med utbyggingen av Sandvika vest i den heldige situasjonen at de stod som eier av arealene som skulle bygges ut. Bakgrunnen for

utbyggingen av Sandvika vest var at en stor tomt vest for gamle Sandvika sentrum som tidligere ble brukt som parkeringsplass for NSB, ble frigjort da NSB ikke hadde bruk for den lenger (planlegger 2). Likevel klarte ikke kommunen å styre utviklingen etter planen. Deler av planen som tidligere var satt av til variert sentrumsbebyggelse (boliger, forretninger, spisesteder, offentlige aktivitet m.v.), endte med å bli satt av til Thons store kjøpesenter. Men kommunen kunne nok ha klart å innfri planene sine i større grad, hadde det ikke vært for at Norge like etter at planene ble fremlagt for første gang, gikk inn i en økonomisk nedgangsperiode. For, ifølge planlegger 1, gikk eiendomsmarkedet på en ganske stor smell i årene 1987-88, og planene kommunen hadde for utviklingen av Sandvika vest lå på is fordi det ikke var noen interessenter til eiendommene. Kommunen hadde forskuttert i riks- og fylkesvei-investeringer, men så forsvant etterspørselen fullstendig, og kommunen satt der med det planlegger 1 beskriver som en ganske tøff situasjon. For kommunen hadde investert mye og fikk ikke noe uttelling. *«Og poenget var jo da at det kommunen skulle selge unna skulle være med på å finansiere det kommunen hadde puttet inn i infrastrukturen selvfølgelig... skulle få pengene tilbake på den måten»* (planlegger 1). Dette samsvarer i stor grad med situasjonen i Norge, slik Nordahl (2006) tidligere i oppgaven redegjør for hvordan boligmarkedet falt kraftig på slutten av 1980-tallet, og at mange kommuner av denne grunn opplevde store tap på tomter de hadde lagt ned store infrastrukturkostnader i, og som var vanskelig å selge.

Kommunen havnet altså i en tøff økonomisk situasjon. Samtidig forteller planlegger 1 om en nokså «trist» situasjon i Sandvika, og legger skylden på bilbaserte kjøpesentre i nærheten:

«På det tidspunkt så var Sandvika et veldig lite hyggelig sted å være etter klokken fem, det var faktisk sånn at folk ikke følte seg trygge. Og vi hadde da ambisjoner i kommuneplanen fra 1990, der hadde vi utvikling av Sandvika som et nytt satsingsområde. Og da var jo visjonen å utvikle Sandvika til et regionsenter med stort innslag av boliger for å få mennesker tilbake i byen, men også en visjon om å skape et vitalt handelssenter i kamp mot de sterke krefter som opererte med nye bilbaserte kjøpesenter utenfor den gamle senterstrukturen. Du har Holmensenteret, CC vest, Liertoppen, typisk amerikansk utvikling som var i ferd med å skje her. Og Sandvika kom virkelig i skyggen og vi hadde en butikkdød i sentrum og forretninger med en viss prestisje som Steen og Strøm forsvant, og så kom det andre ting som ikke var av samme kvalitet. En ond spiral som var i ferd med å utvikle seg. Rundt dette tidspunkt, etter at økonomien begynte å ta seg opp igjen, kom jo Thon og ville sette opp et kjøpesenter i Sandvika vest. Det var mye diskusjon rundt dette, men det var nok et veldig viktig grep at han kom da og ville gjøre

noe, for det var en motkraft mot ytterligere tapping av livskraften i Sandvika til fordel for de andre sentrene».

Planleggeren mener altså Thons kjøpesenter var nødvendig i den situasjonen Sandvika befant seg i på denne tiden. Han legger videre frem følgende mulige scenarie som forklaring på at kjøpesenteret var positivt for Sandvika:

«Dersom Thon ikke hadde fått lov til å bygge det kjøpesenteret så hadde spiralen vært negativ og Sandvika hadde gått dukken, og det hadde også Asker sentrum gjort. Da hadde vi i dag sittet med to ghost-towns i Asker og Sandvika, og så hadde Liertoppen vært dobbel så stor og Holmensenteret hadde blomstret og CC Vest hadde vært alene i den delen av regionen. Der var tegnene ganske tydelige, at det ville gå gale veien. Så det var kjempebra at Thon kom. Så kan man mene mye om byggets utseende og sånt noe, men at det brakte mennesker tilbake til Sandvika, det er det ingen tvil om».

Det er altså tydelig at den økonomiske, handelsmessige og befolkningsmessige situasjonen på denne tiden talte for utbygging av Thons kjøpesenter. Det spørs imidlertid om situasjonen virkelig hadde utviklet seg til den tragiske situasjonen planlegger 1 beskriver ovenfor.

Kjøpesenteret førte altså til at kommunen ikke fikk bygget like mange boliger som de hadde planlagt. Og etter denne utbyggingen i Sandvika vest har det ikke blitt bygget særlig mange boliger i Sandvika. Flere av informantene mine skylder på manglende interesse blandt grunneierne. For også i Sandvika gjelder Barlindhaug og Nordahls (2005) påstand om at det i dag stort sett er grunneiere som står som selgere av tomter til markedspriser. Det er ikke like enkelt å få fart på boligbyggingen når områdene er eid av mange, små grunneiere, som for eksempel i gamle Sandvika sentrum. Ifølge Politiker 1 har dette bidratt til at kommunen ikke har klart å oppnå målet om antall nye boliger i Sandvika. «*Det har blitt veldig mye snakk, og lite handling*» sier hun. Gamle Sandvika sentrum består for det meste av kontorer og arbeidsplasser. Selv om kommunen ønsker at flere av disse bygningene blir gjort om til boliger, er det ikke så lett å få gjort noe med det, så lenge grunneieren ikke ønsker det også. For, som utbyggeren av Viktoriagården kommer inn på, har veldig mange gårdeiere gode inntekter på eiendommen. De har noen leietakere som gir inntekt, og er fornøyd med det. Han legger til:

«Selv om det er en rønne, så er det et sjansespill å rive det gamle og bygge noe nytt. Hvorfor skal de gjøre noe dynamisk med sin eiendom så lenge de kan leve av det de får i

leieinntekter. Det er ikke sikkert det er en god strategi på lang sikt» (utbygger Viktoriagården).

Det er en ganske annen sak når man bygger opp noe nytt fra ingenting, slik det ble gjort i Sandvika vest.

Bærum kommune kan altså ønske seg, og ha som mål, at innen den og den tiden skal det bygges så og så mange boliger, men uten interesse fra grunneiere og utbyggere skjer det ingenting med mindre man eksproprierer. Og selv der hvor kommunen befinner seg i den heldige situasjonen at de står som grunneier, kommer de ikke noen vei uten interessenter. For, som Skogheim (2001) er inne på, er det i dag profesjonelle, kommersielle utbyggere som bygger boliger. Samtidig står de private utbyggerne, som Barlindhaug (2005) beskriver, nå i stor grad selv for utarbeidelse av forslag til regulering av områder og enkelttomter som kan egne seg for boligbygging. Kommunen er altså avhengig av privat investeringsvilje, og i de fleste tilfeller (hvor kommunen ikke sitter som grunneier), også privat initiativ og private reguleringsplaner.

En kommune kan altså ha mange flotte visjoner og planer for et sted, men det virker nærmest umulig å få realisert og gjennomført noen av disse visjonene og planene uten utbyggere som ønsker å bygge der. Planlegger 3 kommer inn på at kommunen har det en kan kalle en «negativ styringsmulighet», altså at man kan si nei til noe, men får ikke gjennomført noe uten at de private utbyggerne ønsker det. Og bakgrunnen for om utbygger ønsker å bygge et sted avhenger av blant annet «landets» generelle økonomi, og hvor attraktivt stedet er som bosted. Denne avhengigheten av det private blir trukket frem av flere av informantene mine på spørsmål om kommunen har styrt utbyggingen de siste 30 årene. Her er noen eksempler på svar som understøtter dette inntrykket:

**Intervjuer:** Har kommunen forsøkt å styre utbyggingen de siste 30 årene?

**Planlegger 1:** Ja, veldig mye! Veldig mye. Men vi har samtidig vært avhengig av at vi har private aktører som ønsker å utvikle noe. Så det blir en liten drakamp da, hvor kommunen ivaretar allmenne interesser og utbygger skal ivareta økonomien til selskapet det representerer, så her må man jobbe seg frem til kompromisser.

**Intervjuer:** Gjør kommunen noe for å styre utbyggingen etter denne visjonen?

**Planlegger 1:** Ja, det gjør vi, vi gjør det gjennom kommunedelplan for Sandvika og vi gjør det gjennom de enkelte reguleringsplanene som vi lager. Så i høyeste grad så gjør vi det. Men igjen så er vi alltid avhengig av at vi ikke kan regulere et område til noe som utbyggeren og eieren ikke har lyst til, da har du bare lagt saken død.. da skjer det intet [ler].

**Intervjuer:** Har kommunen gjort noe for å styre utbyggingen?

**Planlegger 2:** Ja, for det første gjennom plan-og bygningsloven hvor det står en del regler og prosedyrer for hvordan man skal gjøre ting, men det er mer de private kreftene som kommer med idéer om hva som skal gjøres.

Planleggerne mener selvfølgelig at kommunen er med på å styre utviklingen, og trekker frem plan-og bygningsloven og kommunedelplanen som viktige redskaper. Men alle sier dette og legger til et *men*, for, i tillegg til at det er de private utbyggerne som kommer med idéer, får man ikke gjennomført noe uten at utbyggere ønsker det og har investeringsvilje.

Mens informantene fra kommunen gir uttrykk for at de synes boliger er svært viktig for utviklingen av byen Sandvika, og noe de kjemper hardt for, er utbyggeren av en helt annen oppfatning når det gjelder kommunens prioritering av boligbygging. Han mener kommunen ser på boliger som lite viktig og sammenligner Bærum kommunes prioritet av boliger med Oslo kommune:

**Intervjuer:** Hva oppfatter du at er kommunens målsetting i forhold til boligbygging?

**Utbygger Viktoriagården:** ... nei..... det er ikke viktig for dem.

**Intervjuer:** Er det noe som har endret seg over tid?

**Utbygger Viktoriagården:** Ja, fra å være noe negativt, til ikke å være noe viktig..[ler]... Før ble det sett på slik; vi er store nok, ikke sant, vi trenger ikke bygge mere vi da. Mens nå er holdningen mer; ja, ok, hvis det er et marked for det, og dere kan betale disse 650 kr per kvadratmeter og ellers bidra til nytte og glede og hygge, så kan dere gjerne bygge boliger. Det er ikke på samme måte som Oslo kommune som hadde en målsetting om; vi skal bygge 65 000 boliger innen år sånn og sånn, det har aldri vært slike målsettinger i Bærum kommune. Og at boligbygging i seg selv er en slik overordnet strategi, det stemmer ikke.

Sandvika hadde, som jeg var inne på ovenfor, imidlertid i kommuneplanen 1990 en målsetting om å bygge minst 1000 boliger innen år 2000. Så det stemmer ikke helt at kommunen aldri har operert med målsettinger. Men det kan nok være at kommunen ikke prioriterer boligbygging like høyt som Oslo. Men så befinner Bærum kommune seg i en ganske annen situasjon enn Oslo også, i og med at kommunen hovedsakelig består av boliger og ikke så mye annet, så det kan også være forståelig.

Utbyggeren av Viktoriagården stiller seg altså svært kritisk til kommunens prioritering av bolig, og mener kravene de stiller til boligutbyggere til sammenligning med for eksempel

kjøpesenterutbyggeren Thon gjenspeiler dette:

«Husene skal være pene å se på, det skal være fine fellesarealer, det skal være universell tilgjengelighet, det skal være energiriktige løsninger, en skal helst betale bidrag til teknisk infrastruktur, altså veier og plasser og vann og avløp og man skal ha fjernkjøling, fjernvarme og i tillegg helst også betale bidrag til barnehage og gamlehjem og skoleutbygging. Alt det skal løses gjennom boligutbygging. Mens butikker og næring ikke betaler noe av dette her, ikke mye, minimalt. Så boligutbygginger er jo da en ikke prioritert etablering, mens butikketablering, selv om det konkurrerer med etablerte lokale butikkdrivere, blir sett på som dynamikk og litt den nye tid og utvikling og fremtid og sånt noe. Så det blir positivt tatt imot».

Utbyggeren av Viktoriagården mener altså at kommunen prioriterer butikk fremfor bolig fordi det blir sett på som noe dynamisk og fremtidsrettet. I tillegg kan en lure på om det kan være noen sammenheng mellom denne eventuelle prioriteringen, og det Knox (1993) hevder er et resultat av den økende entreprenørtankegangen blant planleggere. For, i henhold til denne teorien får spektakulære prosjekter, som for eksempel kjøpesentre, mer oppmerksomhet enn byomfattende tjenester eller investeringer (i helse, utdanning eller boligbygging for eksempel). Dette fordi de blir sett på som de viktigste kildene til å øke eiendomsprisene og generere økt vareomsetning og økning i antall arbeidsplasser (Knox 1993).

Ifølge utbyggeren av Viktoriagården har det lenge vært slik at randsonekommunene rundt Oslo har hatt som politikk at de er store nok, og at det å bygge nye boliger er dårlig butikk for kommunene. Han mener økonomiske betraktninger ligger bak denne holdningen. Dette fordi det koster kommunen penger å få nye innbyggere som ikke har en historie i kommunen (og dermed ikke skattet til kommunen), særlig hvis en får inn «feil» kategori av mennesker. For dersom mange av innflytterne til kommunen er unge mennesker med små barn som etterspør skole og barnehager, eller gamle mennesker som etterspør sosiale tjenester, kan det bli svært dyrt for kommunen. Utbyggeren av Viktoriagården eksemplifiserer et svært mulig hendelsesforløp:

«det man ser i Bærum er at man her har en situasjon hvor folk flytter inn til Oslo for å ta utdanning, og så blir man gjerne gift eller sammen med en annen akademiker med høy utdanning, og siden arbeidsmarkedet er begrenset der de kommer fra, blir de fort boende i byen. Og går det dem bra, så flytter de gjerne vest i regionen, til Bærum, og kjøper seg



enebolig. Og det som skjer da er at når gamlemor i Mo i Rana blir enke, og får litt dårlig helse, -i stedet for å flytte opp til Mo i Rana og ta seg av henne, så blir hun tilbudt kjellerleilighet i huset i Bærum, og så melder hun seg da som pleietrengende i kommunen, og det synes ikke kommunen noe særlig om. Det blir bare utgifter. Pluss at nyetablerte med stor boliggjeld heller ikke er gode skatteyttere»

Det er godt mulig Bærum kommune var negative til boligutbygging tidligere, og jeg kan ikke si noe om kommunens holdning til boligbygging generelt i Bærum. Men når det gjelder Sandvika er inntrykket mitt at kommunen ser på boliger som en viktig faktor for å skape trivsel og liv i byen. Dessuten kan utbyggeren av Viktoriagården fortelle at innflytterne stort sett er eldre som allerede bor i kommunen. De flytter fra en av de mange eneboligene i kommunen og vil bare bo litt mer sentralt. Ifølge utbyggeren av Viktoriagården kan du «slå en sirkel ca. 10-15 km rundt et sånt prosjekt, og da har du veldig mange av kjøperne innenfor den sirkelen». Så det ligger nok ikke økonomiske årsaker bak en eventuell lav prioritering av boliger i Sandvika.

Både representanten for Sandvika Vel, og utbyggerne av Kjørbokollen og Viktoriagården trekker frem hvordan politiske hensyn kan være et hinder for boligbyggingen. Ifølge representanten for Sandvika Vel har Høyre hatt absolutt flertall siden 50-tallet, noe som har ført til at det er merkantilismen som har dominert utviklingen. Utbyggeren av Viktoriagården mener politisk spill kan ha ført til at utviklingen i Sandvika kan ha fått lav prioritet blant politikerne i kommunen. Han mener det er et spørsmål om hvor politikerne kommer fra. Siden det ikke har vært mange innbyggere i Sandvika, har det heller ikke vært mange politikere herfra, og politikerne fra Bekkestua og Haslum og andre steder har kanskje lettere for å ville bruke penger der enn i Sandvika, mener han.

Utbyggeren av Kjørbokollen kommer inn på hvordan politikerne hele tiden blir satt overfor dilemma om hvordan en skal tilrettelegge for framtiden uten å belaste nåtiden; «Altså politikere ser at det lønner seg å ta vare på de som allerede bor der, mer enn å ta vare på de som skal bo der i fremtiden». Dette er et typisk politisk dilemma, som ifølge utbyggeren, «ligger veldig langt fremme» i Bærum. Utbyggeren av Viktoriagården kommer også inn på hvordan det å være for boligbygging generelt ikke er positivt for stemmesankingen. Dette fordi boligutbygging stort sett vekker harme i naboskap, fordi det tar alltid kveldssolen fra noen, det genererer flere biler, det forryker på en måte status quo. Og derfor vil en politiker, ifølge utbyggeren, som sier at «dette her skal jeg stoppe», og klarer å stoppe det, eller får nedjustert høyden med en etasje, eller begrenset utbyggingen, få mye takknemlighet i nabolaget. Mens en politiker som sier at han/hun skal skaffe flere boliger i kommunen ikke får så mange flere stemmer. *«For det er på en måte så langt ute i*

*bevisstheten til folk, og det er ingen som flytter inn i Viktoriagården og tenker på en bestemt politiker» (utbygger Viktoriagården).*

Utbyggeren av Viktoriagården kommer inn på hvordan et lite velfungerende handelsliv kan påvirke Sandvikas attraktivitet som bosted. Han mener problemet med Sandvika er etableringen, og ikke minst utvidelsen, av Sandvika storsenter. Den 15. juni 2005 vedtok formannskapet at Thon fikk utvide kjøpesenteret til å bli dobbelt så stort. Utbyggeren kobler handel og boliger slik:

«Problemet med Sandvika konkret er jo etableringen av Storsenteret, og ikke minst utvidelsen av Storsenteret bort til Inforama. Det gjør at den gamle delen av Sandvika sliter handelsmessig. Og det er klart folk ikke ønsker å bo et sted hvor det er litt slitent, lite nyetablering og lite dynamikk, det blir fort en del tomme butikkvinduer og denslags. Det er negativt. Så et kriterium er jo et velfungerende handelsliv i en såpass liten by som en kaller seg».

Ut fra dette synpunktet kan altså kommunens prioritering av kjøpesenteret indirekte ha bidratt til at det ikke har kommet flere boliger i gamle Sandvika sentrum.

### *Oppsummering*

Boligutbyggingen i Sandvika har ikke fått det omfanget kommunen har ønsket seg uttrykt gjennom sine planer og visjoner. Det er flere mulige årsaker til dette. For det første er kommunen avhengig av private aktørers interesse for å bygge, noe som igjen er konjunktur- og etterspørselavhengig. Kommunen skylder på økonomiske nedgangstider, kjøpesenter-konkurranse og manglende interesse fra grunneierne. Utbyggerne introduserer kjøpesenterutbygging, økonomiske faktorer og politisk spill som mulige årsaker.

## 6.2 BOLIGENES MÅLGRUPPE

Et viktig aspekt ved kommunens visjoner for boligbyggingen i Sandvika har vært at det skal være mange og varierte boligtyper, og et mangfoldig boligtilbud. Dette fordi kommunen har ønske om en balansert befolkningssammensetning. Redegjørelsen min for bolig- og befolkningssammensetningen i Sandvika viser imidlertid at det stort sett har blitt bygget boliger for den eldre delen av befolkningen, dog med en variasjon i leilighetsstørrelser, samt noen ungdomsboliger og studenthybler. Når det gjelder ungdomsboligene og studenthyblene, har ikke kommunen vært idéskaperen i noen av tilfellene, altså verken i Skytterdalen eller Parkgården, men

var i henhold til planlegger 1 og 2 initiativtaker til ungdomsboligene i Skytterdalen, og fikk det på plass. Kommunen hadde altså her en viktig rolle. Studenthyblene i Parkgården ble, ifølge utbygger, satt i gang etter initiativ fra Boligstiftelsen Sandvika Vest. Kommunens rolle var i dette tilfellet å bidra med rimelig tomtepris og utforming. De viste velvillighet i forhold til å utforme bygget slik at boligstiftelsen fikk så mange kvadratmeter ut av bygget at regnestykket kunne gå i hop. Disse boligene kan altså til en viss grad sies å være et resultat av offentlig planlegging.

Videre kunne utbyggeren av Parkgården fortelle at de i det andre kvartalet, som ikke var beregnet for ungdom, hadde bygget leiligheter i henhold til hva kommunen hadde lagt som premiss. For ifølge ham, *«er det jo kommunen som i de fleste tilfeller legger til grunn hva slags type leiligheter du har lov til å bygge, og kommunen stiller krav om at du skal ha en viss prosentandel toroms, og en viss prosentandel treroms, fireroms og femroms, fordi dette er svært bestemmende for hvilke type mennesker som bosetter seg der»*. Jeg har imidlertid ikke fått inntrykk av at kommunen har hatt noen påvirkning på leilighetssammensetningen ellers ved nye boligkomplekser i Sandvika. I Viktoriagården-utbyggingen blandet kommunen seg, ifølge utbygger, veldig lite inn på dette området:

«Så de (kommunen) blandet seg veldig lite inn i leilighetsmix for eksempel, og størrelse og sanneling har de ikke blandet seg inn i i det hele tatt. Vi har redegjort for det, og så har vi ikke fått noen kommentar tilbake, så da antar vi at det er helt greit».

Utbyggeren i Viktoriagården forklarer derfor leilighetssammensetningen ut fra bygningsgeometrien. For i Viktoriagården hadde de valgt å bygge etter et trespenner-prinsipp, noe som avgjør størrelsene på de ulike leilighetene:

«Trespenner er et begrep, hvor du har en heis, et trapperom som betjener tre leiligheter, da får du ikke noen innvendige korridorer i bygget, og da får du automatisk en toromsleilighet på midten, og så får du større leiligheter på hver side som er mellom 65 og 80 kvm. Det er det prinsippet som er valgt i Viktoriagården. Vi har flere vertikale heistrapperom som betjener tre og tre leiligheter per plan, og da får du den type leilighetssammensetning som jeg beskrev. Du får en toroms i midten og treroms ved siden av. Også får du noen store på toppen selvfølgelig, og gjerne i front ut mot elva».

Kommunen har altså hatt innflytelse på størrelsene på leilighetene i Parkgården, noe som kan ha påvirket sammensetningen av innflytterne der. Men størrelsene på leilighetene er ikke alene

avgjørende for hvem det er som flytter inn. Det er mange andre faktorer som har betydning for dette, blant annet pris, beliggenhet og utforming. Derfor kan det like gjerne være at det er enker som flytter inn i de små leilighetene tiltenkt de yngre, som at det er yngre mennesker som flytter inn. Men størrelsesvariasjon vil som oftest føre til beboervariasjon.

Siden utbyggerne også stort sett har fokusert på å bygge boliger som kan inngå i det Nordahl (2006) som nevnt kaller et semi-eksklusivt konsept rettet mot de eldre, tyder dette på at kommunen heller ikke har hatt noen påvirkning på hvem utbygger har rettet boligkonseptet mot. I henhold til planlegger 2 snakket kommunen med utbygger av Viktoriagården om at Sandvika trengte variert boligbygging som skulle gi ulike aldersgrupper, og planleggerne gir uttrykk for at de har vært spente på om de hadde lyktes med å påvirke utbyggeren på dette punktet. Dette tyder altså på at kommunen har gitt uttrykk for sine ønsker ovenfor utbygger, men at utbygger ikke ble tillagt noen krav, men kunne gjøre som de ville. Og som utbyggere flest, valgte de å bygge for dem de kan tjene mest på å selge til, som de siste tiårene har vært å bygge for de eldre, fordi etterspørselen etter slike leiligheter har vært så stor.

Det ser dog ut til at planene Selvaagbygg har om bygging av et nytt boligkompleks vest for sentrum, «Kjørbo Vest» er av et ganske annet konsept. I henhold til nettsidene (kjobovest.no) skal Selvaag nå bygge 195 selveierleiligheter på området som ligger like bak Kjørbokollen. Og mye tyder på at dette blir et barnevennlig konsept. Det står der at boligprosjektet skal få en barnehage beliggende inne på området, så og si vegg i vegg med boligene. Det står også at området vil få flere lekeapparater for de minste. Mye ligger altså til rette for at barnefamilier skulle kunne finne disse boligene interessant. Det gjenstår å se hvem som flytter inn.

Politiker 1 mener ovenfor at det er de høye prisene som har vært utslagsgivende for den ensidige befolkningsutviklingen. En annen mulig framgangsmåte for å påvirke befolkningssammensetningen i leilighetene kunne derfor være å sikre at noen av boligene blir rimeligere i pris. Heller ikke her har kommunen lyktes, for ifølge informantene mine, har ikke kommunen noen virkemidler til å kunne gjøre noe med det. Planlegger 1 sammenligner dagens situasjon med tiden da staten var aktiv på dette området:

«For før, da var en tid hvor kommunen var veldig engasjert i hva slags boligprofil du skulle ha, da hadde vi fortsatt Husbank, og Husbankens virkemidler, og var opptatt av mangfoldet og muligheten til å skape bolig for folk flest i områder som kunne være attraktive. Men nå er det jo slik at når et område er attraktivt, så er det ikke for folk flest, det blir for de som virkelig har midler. Og vi gjør ingenting for å

gå inn og styre det, for vi har ingen virkemidler til å gjøre det. Husbanken har forlatt oss, staten gir bengien i boligpolitikken, [ler] ».

Dette gjenspeiler Fimreite m.fl. (2005) sin beskrivelse av hvordan den markedsorienterte byplanleggingen i økende grad er rettet mot produsentens behov og forbrukernes ønsker, og i mindre grad tar ansvar for overordnede offentlige goder, som for eksempel rimelige boliger for alle.

Planlegger 3 viser til hvordan politikerne flere ganger har ytret ønske om at Sandvika må få flere billige boliger, fordi en ser at en del av boligprosjektene har veldig høye priser, men at kommunen ikke får gjort noe med dette fordi den mangler virkemidler; *«For hvem er det som skal betale differansen mellom det markedet sier og det som er billig?»*. Representanten for Handelstandsforeningen kommer også inn på dette i intervjuet. Han sier at både handelstanden og kommunen ønsker flere billige boliger, fordi svært mange av de ansatte i kommunen ikke har råd til å bo i nærheten. Men, han legger til at kommunen ikke har midler eller verktøy til å få gjort noe med det. Og utbyggerne er ikke interessert i å bygge billige boliger. Markedet har fått styre. Og som resultat av dette har kommunen fått problemer med å få søkere til stillinger innen tjenesteytende næringer, pleie og omsorg, lærere og andre tariff-festede lønnsinntakere. For som sykepleier i Bærum får du ikke noe høyere lønn selv om boutgiftene er høyere.

Dette har Bærum kommune forsøkt å gjøre noe med ved å benytte seg av utbyggingsavtaler, også i Sandvika. Kommunen har altså forsøkt å styre boligutviklingen på nye måter (Skogheim 2001). For i forbindelse med utbygging av Viktoriagården stilte kommunen, som jeg har vært inne på tidligere, krav om at kommunen kunne kjøpe 20% av leilighetene til 23 000 kroner per kvadratmeter. Utbyggeren ble tilbudt en klausulering om at de boligene som kommunen skulle kjøpe til denne kundeprisen, skulle bli bebodd av folk som jobber i Bærum kommune. Midt under denne prosessen kom imidlertid en lovendring i PBL som sa at det ikke er lov til å kreve subsidierte boliger som vilkår for å bygge. Kommunen har dermed mistet muligheten til å benytte seg av dette virkemiddelet. Men, så vidt jeg forstår, kan utbyggingsavtaler brukes til mye mer enn å stille ovennevnte krav. For, i henhold til Skogheim (2001), kan kommunene gjennom utbyggingsavtaler blant annet forhandle seg fram til sikring av boliger spesielt tilrettelagt for bestemte grupper. I en veileder om utbyggingsavtaler utarbeidet av kommunal- og regionaldepartementet (2006) står det at kommunen gjennom utbyggingsavtaler kan kreve fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser og sikring av minstestørrelse. Det står videre at kommunen kan stille krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan, som for eksempel livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper (ungdom, eldre), og krav til kvalitet. I henhold til denne

veilederen kan altså kommunen kreve at utbygger tilpasser boligene til for eksempel barnefamilier. Meningene om at det ikke finnes virkemidler for å gjøre noe med denne utviklingen kan derfor bestrides. Skogheim (2001) mener at det i det store og hele er snakk om vilje, og viser til variasjonen i hvordan boligutviklingen i ulike kommuner er i tråd med mål og rammer som kommunene har utformet.

I tillegg er det andre mekanismer en kommune kan bruke. Flere av informantene mine nevner muligheten for å benytte seg av boligbyggingsprogram. I henhold til planlegger 2 kan en kommune innføre boligbyggingsprogram, og her har kommunen hjemmel til å si hva slags boligtype en skal satse på for å utnytte sosial infrastruktur, som for eksempel barnehager og skoler. Det er vel imidlertid ikke noe snakk om å bygge rekkehus i sentrale deler av Sandvika, da kommunen, i henhold til planlegger 3, også har en målsetting om å bygge forholdsvis tett i Sandvika av hensyn til kollektivknutepunktet og den sentrale beliggenheten i forhold til tog. Dette er nok en følge av at fortetting rundt knutepunkter har vært et av målene i den norske offentlige og statlige politikken for by- og stedsutvikling, som tidligere referert til Røe (2009). Det er dog relevant her å kommentere hvordan visjonene for utviklingen av byen Sandvika ikke samsvarer helt med visjonene for boligbyggingen. Ønsket om varierende boligtyper samsvarer ikke helt med planene om å utvikle Sandvika til en by med bystruktur. I en by er det naturlig å bygge boligkomplekser av forholdsvis høy tetthet, og da er det, så vidt jeg vet, ikke så mange alternativer til blokker og terrasseleiligheter. Begrepet «boligtyper» er imidlertid uklart, så det er mulig de har ment noe annet enn det jeg her er inne på.

Kommunen har et dilemma her ved at de gjerne vil få inn barnefamilier, samtidig som de ønsker at Sandvika skal bygges med en bymessig bebyggelse. Trenden er, som flere av planleggerne kom inn på under intervjuet, at ungdom flytter til Oslo for å studere. Når disse har fått barn som skal begynne i barnehage eller skole, flytter de så ut i forstedene, som for eksempel Bærum, for å bo i rekkehus eller enebolig med hage, ikke for å bo i en leilighet i sentrum av Sandvika. For Sandvika er en del av hele stor-Oslos boligmarked, og får dermed en befolkningssammensetning som er et resultat av denne rollen. Og i Stor-Oslo er det som nevnt tidligere, ifølge Nordahl (2006), mangel på leiligheter spesielt tilpasset de litt eldre innbyggerne, det vil si innbyggerne som overveier å selge villaene sine og flytte til en sentralt beliggende leilighet, for å befri seg fra restaurering og hagestellansvar. Og, som jeg har vært inne på tidligere, er Sandvika på mange måter det idelle sted for bygging etter en slik strategi, da det ligger midt i stor-Oslos forstadsområde med mange eldre «empty nesters» boende i villaer. Utbyggerne i Sandvika har tydeligvis fått med seg denne etterpørselen, og har, som Barlindhaug og Nordahl (2005) og Nordahl (2005) peker på tendensene

til, bygget boliger som retter seg mot en spesifikk nisje; disse eldre «empty nesters».

Planlegger 1, mener, som tidligere nevnt, at kommunen under arbeidet med de første planene for Sandvika vest, nok trodde at Sandvika ville bli et mulig sted for yngre mennesker som ønsket et urbant liv, men viser til at prisene gjorde det vanskelig for de yngre. Jeg vil imidlertid hevde at årsaken like mye kan ligge i at urbaniseringen av Sandvika ikke har vært helt vellykket. Det hjelper ikke at kommunen i 1993 ga Sandvika bystatus, for jeg har ikke inntrykk av at folk flest ser på Sandvika som en by. Dette kan kanskje også henge sammen med Sandvikas nærhet til storbyen Oslo. Som jeg har vært inne på tidligere har Sandvika en del faktorer som tydeligvis gjør den veldig attraktiv for de eldre, men ikke like attraktiv for den mer «rastløse» yngre delen av befolkningen.

Kommunen forsøker imidlertid nå å gjøre noe med mangelen på unge innflyttere ved å benytte en helt ny strategi. For jeg har fått inntrykk av at kommunen tror en kommunal styring mot å utvikle Sandvika i retning den nye kommunedelplanens visjon «innovasjons- og rekreasjonsbyen» vil føre til en mer balansert befolkningssammensetning. Politiker 2 mener denne utviklingen vil trekke yngre fordi «ny visjon legger vekt på at skal være en lekende by, et sted hvor du skulle oppleve og være aktiv». Dette er helt tydelig en overordnet strategi for utvikling av Sandvika i en retning tilpasset den nye, øvre middelklassens etterspørsel, som Orderud og Røe (2002) er inne på. Denne strategien kan også helt tydelig sammenlignes med «Kunnskapsbyen Lillestrøm» og IT Fornebus «Kunnskapslandsby», som, ifølge Orderud og Røe (2002), alle er strategier for å markedsføre sine fortrinn i konkurransen om å tiltrekke seg nærings- og boligetableringer. En viktig strategi i dette henseende er, som nevnt i redegjørelsen for visjoner og planer, å fokusere på områder i Sandvika som har stort potensiale for rekreasjon, som sjøfronten (Kjørbo, Kadettangen), Sandvikselva, elvebreddene og parkområdene. Det er i denne planen helt tydelig at kommunen har vært seg bevisst den nye middelklassens boligpreferanser, som Bourdieu (1995), Knox (1993) og Florida (2001, 2005) er inne på, da innovasjon og rekreasjon er noe som blir forbundet med den nye middelklassen. Innovasjon, fordi den nye middelklassen blir regnet for å være høyt utdannede, og rekreasjon, fordi den nye middelklassen regnes for å være opptatt av livsstil. Ifølge planlegger 4 legger kommunen nå vekt på at det skal være gode tilbud på sosial infrastruktur, altså «skoler og barnehager og slikt», og at det med en utvikling mot innovasjons- og rekreasjonsbyen medfølger at det skal være gode oppvekstvilkår for barn. Denne strategien vil nok kunne trekke til seg en større andel yngre og barnefamilier. Det gjenstår å se om kommunen vil lykkes. Noe som taler for at kommunen kan lykkes med denne strategien er en nylig publisert forskning utført av den svenskitalienske forskeren Irene Tinagli. Forskningen viser at størsteparten av det man kan kalle «den kreative klasse» i Norge, som Florida (2001 og 2005) tidligere i oppgaven beskrev fra USA,

bor i eller omkring Norges storbyer, hvor Bærum og Oslo troner øverst på listen. Noe som kan tale for at kommunen *ikke* vil lykkes med denne strategien, er at, som en kan se av eksemplene ovenfor, mange andre småbyer har hoppet på den samme bølgen, og alle kan ikke lykkes. For ifølge Orderud og Røe (2002) er det slik at mens noen områder utvikler det de kaller en «klistereffekt» og trekker til seg ulike typer virksomheter og befolkning, klarer andre områder ikke å holde på de mest attraktive bedriftene og virksomhetene, og dermed også menneskene.

Representanten for Sandvika vel har imidlertid liten tro på at kommunedelplanen vil føre til noe særlig nytt. For, ifølge han, har det stadig blitt laget nye planer for Sandvika, men så har de aldri blitt fulgt:

«De har hatt masse møter og visjoner. Det skal være en hvit by, det skal være en vennlig by, det skal være en blanding av forretning og bolig, det skal legges vekt på fritid og rekreasjon, men det blir for diffust og altomfattende, for når det kommer til stykket så ligger det bare i bakhånd. Det er likssom ikke noe politisk gjennomslagskraft når det kommer til stykket. Men det er ganske enige om, er at det skal være en blanding, en levende bystruktur, men i grunn tror jeg ikke de er flinke nok til å styre det...[...].man merker ikke at det har vært noen drivende vilje bak det her».

Videre mener han at det egentlig aldri har foreligget noen ordentlig byplan eller byutviklingsplan i Sandvika: «Det er bygget på reguleringsplaner og dispensasjoner fra reguleringsplanen, men noen virkelig byplan eller masterplan eller hva man skal kalle det, det har aldri foreligget i Sandvika». Og den nye kommunedelplanen fungerer kun som en slags føring eller ramme for den videre utviklingen, mener han.

Utbyggeren av Kjørbokollen mener at de ønskede endringene i Sandvika har tatt svært lang tid og at mange av dem ikke har grunnlag for å lykkes på grunn av mangelen på en felles visjon som samler de politiske myndighetene og grunneierne. For når kommunen nesten var i mål med en visjon, begynte man på nytt og lagde en ny visjon. Han tror derfor ikke en felles oppfattelse og mål som omhandler visjonen er etablert godt nok. Han mener kommunen må ta en mye mer aktiv holdning og viser til at det er flere kommuner som har lyktes bedre enn det Bærum har gjort i Sandvika. Som eksempel trekker han frem Asker og Oppegård:

«Asker kommune har hatt en sterk politisk og administrativ tydelighet og langsikthet i hvordan man skal lykkes i å bygge ut Asker sentrum. De har hatt en litt annen agenda,



som er mer dimensjonsvennlig og fokuserer sterkere på menneskenes trivsel i bysentraene, og de har mennesker i administrasjonen som klarer å formidle dette godt. Veldig mye av dette er litt personavhengig. Det har jo også ordføreren i Bærum presisert i media og sagt at «vi mangler en slik person for å lykkes i Bærum». Og så har vi jo Oppegård som har hatt en ganske parallell utvikling. De har kommet et stykke lenger».

Utbyggeren viser her til lokale forskjeller han har merket seg i forbindelse med jobb. Jeg vil imidlertid vise til det beste internasjonale eksempelet på at en annen form for samarbeid mellom offentlige myndigheter og utbyggere er mulig, nemlig Vancouver. De siste tiårens byutvikling i Vancouver er en suksesshistorie som viser at det er mulig å samle myndighetene, grunneiere og utbyggere om en felles visjon for best mulig byutvikling for alle (Sandercock 2006).

Det er altså flere som mener kommunen ikke har utarbeidet klare og gode nok planer og visjoner, og at dette er årsaken til at kommunen i så liten grad har greid å realisere dem. Planlegger 1 kommer under intervjuet også inn på hvordan resultatet kanskje ikke blir helt slik som man opprinnelig hadde tenkt seg, og kommer inn på hvordan uforutsette forhold kan føre utviklingen mot en annen retning enn visjonen har ledet en:

«Det er jo slik at man har en visjon som man jobber etter og som er en ledestjerne, også kan det hende at man beveger seg litt unna akkurat den direkte retningen etter hvert, og da er det andre forhold som kommer inn, og som man også da tar hensyn til som man ikke var klar over tidligere. Slik blir det bare. Den visjonen har jo ikke noen annen misjon enn å være en ledestjerne».

### *Oppsummering*

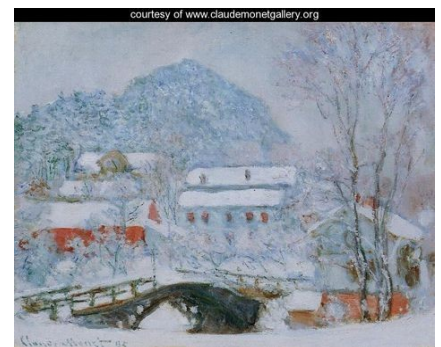
Kommunens visjoner og ønsker om en balansert befolkningssammensetning, mange og varierte boligtyper og et mangfoldig boligtilbud er i liten grad i samsvar med den reelle utviklingen. Dette fordi boligproduksjonen i stor grad har vært markedsstyrt. Og siden markedet har fått bestemme, blir befolkningsutviklingen et resultat av Sandvikas rolle i stor-Oslo, noe som har gjort den til en magnet for den eldre delen av befolkningen. Kommunen hevder de ikke har virkemidler til å gjøre noe med det. Virkemidlene som forelå tidligere gjennom Husbanken eksisterer ikke lenger. Dette vanskeliggjør kommunens styringsmuligheter. Mulighetene for å benytte seg av utbyggingsavtaler, boligbyggingsprogram og bymessig tilrettelegging må nevnes her. Dette er verktøy som kan styrke kommunens styringsevne. Mangelen på en felles visjon som samler de politiske myndighetene og grunneierne kan være en annen årsak. En felles oppfattelse og mål som omhandler visjonen har ikke

vært godt nok etablert, hevdes det fra utbyggerhold. En sterk politisk og administrativ tydelighet og langsikighet har vist seg fruktbar når det gjelder hvordan man skal lykkes i å bygge ut Asker sentrum.

### 6.3 BOLIGENES PLASSERING OG UTFORMING

Visjonen om den hvite byen ved fjorden/elva har til en viss grad hatt innflytelse på boligbebyggelsen. Både Parkgården og Viktoriagården ble bygget i hvit eller lys murstein. I henhold til planlegger 2 er «den lille hvite byen ved fjorden»- visjonen realisert; *«disse byggene her kan du se er lys grå (kommunegården), skattens hus er hvit, hus ved engervannet hvite. Men selvfølgelig den romantiserte byen med havn og båter ble kanskje ikke fullstendig materialisert slik visjonen ville tilsi»*. For selv om mye av bebyggelsen er lys eller hvit, kan en imidlertid spørre seg om byen fremstår slik folk flest vil se for seg «en hvit by ved elva/fjorden». Visjonen er, som jeg har vært inne på tidligere, egentlig nokså romantisk og sørlandspreget, og sørlandsidyllen er jo forbundet med gamle hvite småhus og smale, koselige gater. Sandvika slik den ser ut i dag stemmer nok ikke med det folk flest ville assosiere med en slik flott visjon. Og siden Bærum kommune har en tradisjon for å rive gamle bygninger og sette opp nye, vil jeg mene at de, ved å gjøre dette, er med på å ødelegge for sin egen visjon. Sandvika er i dag ikke akkurat kjent for å være en vakker og koselig liten by.

Byen har i lokalavisa «Budstikka» blant annet blitt kritisert for å være «død», «sjarmløs», «kald og øde». Det er bare noen av karakteristikkene som kom frem om Sandvika by i Budstikka sommeren 2006. Flere har uttrykt ergrelse over den estetiske utviklingen av byen som en gang ble kalt «den hvite byen ved fjorden» som kunstneren Claude Monet tidligere hentet billedskjønne motiv fra<sup>5</sup>. For maleriet «Sandviken village in the snow» (1895) er impresjonistens Claude Monets mest berømte verk fra hans søken etter det nordiske lyset (se figur 11).



**Figur 11:** «Sandviken village in the snow». Kilde: [www.claudemonetgallery.org](http://www.claudemonetgallery.org).

<sup>5</sup><http://jens-magnus.blogspot.com/> og <http://www.dagsavisen.no/meninger/article369328.ece>.

I dag er det vel ingen som kan kjenne seg igjen i dette bildet. Det enorme kjøpesenteret har blitt svært dominerende i bybildet. I Dagens Næringslivs D2 01. august 2008 blir Sandvika omtalt som «Sandvika kjøpesentrum». Artikkelen beskriver blant annet hvordan byens identitet i dag er knyttet til det 700 meter lange kjøpesenteret til Thon. På bildet nedenfor (figur 12) ligger den nyeste delen av kjøpesenteret til venstre, og kommunegården til høyre.



**Figur 12:** Sandvika storsenter og kommunegården. Kilde: Dagens Næringslivs nettutgave; <http://www.dn.no/d2/arkitektur/article1455236.ece>. Hentet 20.11.10.

Men, ifølge Planlegger 2, er lokalbefolkningen mer positiv til Sandvikas «utseende» enn andre som kommer utenfra. Og all kritikken har kommunen, i henhold til planlegger 2, tatt på alvor og blir forsøkt imøtekommet med gode initiativer.

Planene for Sandvika vest på begynnelsen av 90-tallet var detaljerte og kommunen hadde tegnet inn deler av bystrukturen, med bygninger og gater. Med et ønske om bystruktur og bebyggelse på 3-5 etasjer er det tydelig at kommunen ønsker at det blir bygget leiligheter i større boligkomplekser, og for eksempel ikke rekkehus. Utbygger av Parkgården kan fortelle at de måtte bygge i henhold til kommunens planer om en form for kvartalsbebyggelse med bygg og gater i en slags bystruktur, hvor det skulle være forretninger i gateplan og parkering i kjelleren. Kommunens planer var altså i dette tilfellet bestemmende for disse boligbygningenes konstruksjon og innhold. Kommunens ønsker om at sentrumsbebyggelsen i Sandvika vest skulle være mellom 3 og 5 etasjer er vel også til en viss grad blitt realisert, på den måten at stort sett alle bygg er bygget med 5 etasjer. Igjen vil jeg forklare kommunens forholdsvis store påvirkningsgrad ut fra at kommunen var grunneier i området, og kunne planlegge et område fra bunnen av. Men i henhold til utbygger av Viktoriagården la kommunen også føringer på plasseringen, høyden og selve utførelsen av denne bygningen, som ikke

ligger på kommunens grunn. Utbygger ønsket å bygge en etasje høyere og litt lenger frem mot elva, og etter dialog med kommunen ble reguleringsforslaget justert i henhold til kommunens ønsker. I henhold til planlegger 2 har kommunen også stått bak sikringen av at gateplanetasjen i Viktoriagården er satt av til publikumsrettede aktiviteter, og det skal være plass til to restauranter.

Kommunen har imidlertid ikke like mye innflytelse på disse boligmessige faktorene som de hadde før. For, som jeg har vært inne på tidligere, er det, i henhold til planlegger 1, private reguleringsplaner som fremmes, og kommunen oppmuntrer private til å komme med forslag. Dette er i samsvar med Barlindhaug (2005) sin påstand om at de private aktørene nå i stor grad selv står for utarbeidelse av forslag til regulering av områder og enkelttomter som kan egne seg for boligbygging.

Den offentlige tilbaketrekkingen har, ifølge Schmidt (2007) som nevnt tidligere, fått betydning for aktørenes roller og ansvar og gitt markedsaktørene større handlingsrom, og man har beveget seg fra en offentlig styrt hierarkisk planleggingsmodell til en mer markedsstyrt modell. For, som planlegger 1 er inne på, så kan de kommunale planene grovt sett vise at her skal det være boligområder, og her skal det være forretninger. Men så er det jo reguleringen som er helt avgjørende for arealdisponeringen. Og de privat utarbeidete planene vil nok ha en litt annen vridning enn om kommunen hadde stått bak dem, sier han. De er selvfølgelig laget på en slik måte at de ivaretar den private utbyggerens økonomiske interesser.

Siden reguleringen «fødes» hos utbygger, sitter, ifølge planlegger 1, utbygger da med en veldig sterk innflytelse på hvordan sluttresultatet skal bli. Men på den annen side så er det jo kommunen som til syvende og sist behandler, vedtar og godkjenner planene. *«Vi kan jo bare si at nei, vi vil ikke ha den reguleringen og be om å få en annen, og det skjer at man ber utbygger gjøre store endringer i reguleringen»* (planlegger 1). Men så er den samme planleggeren inne på noe motstridende tidligere, da han sier at man ikke kan regulere et område til noe utbyggeren ikke vil, *«for da skjer det intet»*. Det hele kommer an på om Sandvika i den spesifikke perioden har vært så attraktiv for private investorer, at kommunen kan si nei takk til forslag som ikke stemmer overens med preferansene de kan ha for området det er snakk om. For, som Nordahl (2006) er inne på, vil kommuner som opplever en byggeboom og mange potensielle interesserte investorer kunne være i en mer offensiv posisjon overfor en utbygger og forslaget deres, enn kommuner som ikke opplever det samme.

Kommunen er avhengig av de private utbyggerne for at noe skal skje, men så er utbyggerne samtidig avhengig av å få kommunens samtykke til utbygging. De er altså gjensidig avhengig av

hverandre, og er nødt til å inngå i dialog. Forholdet mellom aktørene kan beskrives som en type nettverksrelasjon (Schmidt 2007). Både planleggerne, politikerne og utbyggerne i Bærum har vært fornøyde med dialogene i forbindelse med planprosessene, og mener dialogen har vært god, og flere av dem beskriver dem som noe positivt. Politiker 2 sier at veldig mange prosjekt har blitt endret etter dialog med politikerne, og at det virker som om utbyggerne også er fornøyde med det «for det virker som de synes det blir bedre prosjekter av det etter å ha blitt knadd litt». Utbyggeren av Viktoriagården trekker også frem den gode dialogen de hadde hatt med saksbehandler i kommunen. Dialogen førte ikke bare til at bygningen ble en etasje lavere, at utsiden ble formet av hvit tegl, og at fronten ble trukket tilbake for å gå i flukt med Rådhuset og Brambanigården, for utbyggeren valgte faktisk å forkaste sitt eget bygningsgrammatiske forslag, og gå for saksbehandlerens forslag til bygningsoppsett i stedet. Mitt inntrykk er imidlertid at dialogene i mange tilfeller foregår mer som forhandlinger og maktspill. For kommunens muligheter for innflytelse avhenger av i hvor stor grad kommunen benytter seg av forhandlinger for å presse utbygger til å inkludere aspekter som er viktige for kommunen. Boligbyggingen blir dermed et resultat av disse forhandlingene og områdets attraktivitet. Det hele blir et slags maktspill mellom utbygger og kommune hvor resultatet avhenger av prosjektets viktighet for kommunen, i forhold til prosjektets viktighet for utbygger. Det Beauregard (1989:378 i Knox 1993) hevder, at planleggere har blitt «dealmakers rather than regulators», kan altså trolig også betegne den rollen planleggerne i Bærum kommune i noen henseende utøver.

Et godt eksempel på slikt maktspill og forhandling er hvordan kommunen i forbindelse med utbyggingen av Viktoriagården presset utbygger til å bli med på en utbyggingsavtale. Avtalen gikk ut på at utbygger skulle gå med på at kommunen kunne kjøpe 20% av leilighetene til 23 000 kroner per kvadratmeter mot å få omregulert eiendommen til bolig. Og kommunen var, ifølge utbygger, villig til å ofre boligbyggingen i Sandvika fordi det var så viktig for dem å få gjennom en politikk de kunne håndheve på Fornebu, som på denne tiden var et viktig og prioritert utbyggingsområde for kommunen. Og for å stille ovennevnte krav der, måtte de stille det samme kravet også i andre utbyggingsprosjekter i kommunen. Det var bakgrunnen. *«Og da var det å knuse noen egg i forbindelse med å lage omeletten ute på Fornebu, det var helt greit for dem, [ler]»* (Utbygger Viktoriagården). Men så gikk utbyggerne rettens vei og fikk ordnet en lovendring som gjorde slike krav ulovlige. Hadde det ikke vært for denne lovendringen kunne kommunen altså ha presset utbygger i så stor grad at de hadde gitt opp hele boligprosjektet. For dersom kommunen forsøker å styre for mye, kan utbyggerne alltid finne andre steder å bygge boliger eller velge å beholde bygningsmassen som den er. Planlegger 1 kom inn på konkurranse-elementet i intervjuet:

«En kommunal overstyring vil det aldri kunne være i en slik situasjon for da får du ikke utbyggerne til å være med i det hele tatt, da går de annet sted. Da går de til Lillestrøm, da går de til Asker da går de til Ski, da gidder de ikke slite med Sandvika, hvis ikke kommunen møter dem på halveien.

Kommunen er seg altså bevisst konkurransen ulike steder imellom. Dette hemmer kommunens muligheter til å styre og gjør at boligbyggingen blir et resultat av et kompromiss mellom kommunens ønsker og utbyggers ønsker.

### *Oppsummering*

Visjonen om «den hvite byen ved fjorden/elva» har, om ikke annet fått innflytelse på fargevalg på bygninger. Det hjelper ikke så mye når kommunen har hatt som tradisjon å rive gamle bygninger for å sette opp nye i moderne utforming. Byen har blitt kritisert fra mange hold for å ha kjøpesenterpreg, og være usjarmerende, snarere enn å bære preg av å være en hvit idyll ved fjorden. Boligplanene som ble utformet tidlig på 90-tallet var detaljerte og la sterke føringer m.h.t. utforming og innhold, og ble i stor grad bestemmende for det som ble bygget. Mye av årsaken ligger i at kommunen var grunneier, men når det gjelder dette aspektet av boligbyggingen har de også hatt påvirkning på prosjekter utenfor deres grunn. Kommunen har imidlertid ikke like mye innflytelse på disse boligmessige faktorene som de hadde før. Det er de private utbyggerne som utarbeider reguleringsplanene i dialog med kommunen. Kommunen har forsøkt å styre ved å benytte seg av utbyggingsavtaler. Dialogene foregår i disse tilfellene mer som forhandlinger og maktspill. Konkurransen steder imellom gjør også at kommunen er villig til å inngå kompromisser. Det kan synes som om kommunen har gitt opp oppgaven med å sette rammer for utbyggingsprosjekter på forhånd, og at de har forstørret mulighetene for samspill mellom dem som offentlig part og utbyggeren som markedsaktør, slik Nordahl (2006) peker på er tendensen i den nyliberale konteksten. På denne måten har markedet ekspandert inn i planleggingen, som Nordahl er inne på, og boligbyggingen blir styrt av nettverk av aktører fra både offentlig og privat sektor.

## 7. Oppgavens funn

Utgangspunktet for denne masteroppgaven har vært å undersøke planleggerne i Bærum kommunes vilje og muligheter til å styre bolig- og befolkningsutviklingen i Sandvika. I dette kapittelet vil jeg med utgangspunkt i problemstillingene mine gjøre rede for oppgavens funn.

*Hva slags planer og visjoner har kommunen hatt for boligbyggingen som del av utviklingen av byen Sandvika?*

På 1920-tallet oppstod visjonen om «den hvite byen ved fjorden». Denne visjonen var synlig i Bærum kommunes planer og visjoner for Sandvika vest på 1980-tallet. I den nye bydelen, Sandvika vest, hadde de ambisjoner om arkitektur og godt bomiljø, samtidig som de ville gjøre Sandvika til et regionalt service- og handelssenter. De var opptatt av å skape et levende sentrum, med særpreg. Det skulle brukes like mye gulvareal til boliger som til næring/kontor og forretning/kultur. I kommuneplanen fra 1990 blir det lagt vekt på at Sandvikas posisjon som kraftsentrum for kultur og næringsliv må styrkes. Et godt bomiljø i sentrum blir vektlagt, og det skal satses på mange og varierte boligtyper med gode utemiljøer. Ord som «pulserende uteliv», «godt sted å bo», trivsel og innholdsrikt liv» blir brukt. Det blir videre fremlagt en målsetting om at det skulle bygges minimum 1000 nye boliger i Sandvika sentrum innen år 2000. I helhetsplanen, som ble utarbeidet i 2003, henvises det til vedtak om sikring av rimelige boliger. Administrasjonen begynte i denne planen å bruke begreper som «urban bebyggelse», «bystruktur», og det var fokus på bymessige kvaliteter. Videre blir retningslinjer fremlagt her som krever at nye boligprosjekter i Sandvika må tilfredsstille visse minimumskrav i forhold til felles uteoppholdsareal og lekeplasser.

I et visjonsdokument fra 2005 anbefales og konkluderes det blant annet med at bystrukturen bør bygges opp med blandede funksjoner, samt at boligutbyggingen bør være betydelig, med vekt på å få til en balansert alderssammensetning. Boligutviklingen skal være moderat til høy, og det skal satses på nyskapende boligarkitektur tilpasset en blandet befolkningssammensetning; unge innovatører, barnefamilier, eldre.

Kommunedelplan for Sandvika ble vedtatt i kommunestyret 17. juni 2009. Planens formål er å tilrettelegge for en balansert og miljøvennlig byutvikling, basert på visjonene om innovasjons- og rekreasjonsbyen Sandvika. Som i alle tidligere nedskrevne visjoner og planer, blir en blandet

bebyggelse vektlagt. Det nye er at næringsutvikling og rekreasjon vektlegges høyere enn før. Næringsutvikling, ved at det kreves en minsteandel kontor, og rekreasjon, ved at det særskilt blir fokusert på områder i Sandvika som har stort potensiale for rekreasjon, som sjøfronten (Kjørbo, Kadettangen), Sandvikselva, elvebreddene og parkområdene. Boligbygging blir anbefalt å være en supplerende strategi snarere enn en hovedstrategi for byutviklingen.

I det store og hele kommer det fram at selv om fokuset på boligbygging har endret seg noe gjennom årene, bærer likevel alle planene og visjonene i seg gjentakende aspekter ved boligbyggingen. Dette er at bebyggelsen skal underbygge en bystruktur, og ikke være høyere enn 5 etasjer. Den skal være hvit eller lys, og det skal være en blanding og en god balanse mellom boliger og næring og forretning. Kommunen har også uttrykt ønske om et mangfoldig bomiljø med mange og varierende boligtyper. Bakenforliggende her er ønsket om en balansert befolknings- og alderssammensetning. Det har vært et fokus på allsidig aktivitet og trivsel. Videre har kommunen fremmet en boligsosial profil.

*Hvilke type boliger er blitt bygget i Sandvika fra 1980 og frem til i dag, og hvem har det blitt bygget for?*

De siste tre tiårene har det i Sandvika stort sett bare blitt bygget blokkleiligheter eller lignende, og terrassehus. Boligkompleksene er blitt bygget med leiligheter i ulike størrelser. Det viser seg videre at en svært stor andel av disse boligene er av et konsept rettet mot de eldre, med unntak av et par boligkomplekser rettet mot ungdom og studenter.

*I hvilken grad har boligbyggingen samsvart med visjonene og planene?*

Planene og visjonene Bærum kommune har hatt for boligbyggingen i Sandvika kan sies å samsvare lite med den reelle boligbyggingen. Omfanget av boligbyggingen har ikke blitt så stort som kommunen har ønsket og hatt målsetting om, og den varierte bebyggelsen med en balanse mellom boliger, næring og forretning har kun til en viss grad blitt realisert i Sandvika vest, og i enda mindre grad i gamle Sandvika sentrum. Videre kan ikke Sandvika sies å minne mye om det en assosierer med «den hvite byen ved fjorden». Ønsket om et mangfoldig bomiljø med varierende boligtyper er definitivt ikke innfridd, da stort sett alle nye boliger er av samme type, enten det man kan kalle blokkleiligheter, eller terrasseleiligheter, med kvaliteter populært blant de eldre. Kommunens ønske om en variert og balansert alderssammensetning kan sies har i liten grad blitt innfridd, da statistikken viser at Sandvika har en befolkningssmessig overvekt av eldre.

Deler av planene og visjonene har imidlertid fått satt sitt preg på boligbebyggelsen. Flere av



boligkompleksene har fått en hvit eller lys utførelse i tråd med visjonen om den hvite byen. Høyden og plasseringen av boligbebyggelsen har også i stor grad fulgt kommunens planer. Videre er kommunens mål om en boligsosial profil delvis realisert gjennom de rimelige utleieleilighetene i Skytterdalen og i deler av Parkgården som tidligere ble brukt som studentboliger.

Det har også vært et mål å få frem mulige årsaker til at planene og visjonene er, eventuelt ikke er, realisert. Jeg vil derfor også trekke frem funnene i forhold til dette spørsmålet:

#### *Hva er årsakene til manglende samsvar?*

Planprossene i forbindelse med boligutbygginger er komplekse og lite oversiktlige, så det er ikke så lett å peke ut de eksakte årsakene til manglende samsvar. Det er mange mulige forklaringer på dette. Mange av årsaksforklaringene informantene mine trekker frem samsvarer, i stor grad, med generelle tendenser ved den markedsorienterte boligbyggingen. Når det gjelder årsaker til manglende samsvar mellom kommunens planer og visjoner for *omfanget* av boligbyggingen og den reelle boligbyggingen, vil jeg trekke frem kommunens avhengighet av private aktørers interesse, både grunneiere og utbyggere, som følge av dereguleringen av boligmarkedet, tomtemarkedet og den markedsorienterte boligbyggingen. På den annen side trekker utbyggerne og foreningsrepresentantene frem andre og mer lokale forklaringsfaktorer. De hevder blant annet at kommunen egentlig ikke prioriterer boligbygging og at politiske aspekter og politisk spill gjør at boligbygging blir nedprioritert.

Når det gjelder manglende samsvar mellom planene og visjonene for boligenes *målgruppe* og den reelle boligbyggingen vil jeg trekke frem det faktum at boligproduksjonen i stor grad har vært markedsstyrt som årsak. Og siden markedet har fått bestemme, blir befolkningsutviklingen et resultat av Sandvikas rolle i stor-Oslo, noe som har gjort den til en magnet for den eldre delen av befolkningen. Kommunen hevder de ikke har virkemidler til å gjøre noe med det. Virkemidlene som forelå tidligere gjennom Husbanken eksisterer ikke lenger. Dette vanskeliggjør kommunens styringsmuligheter. Mulighetene for å benytte seg av utbyggingsavtaler, boligbyggingsprogram og bymessig tilrettelegging må nevnes her. Dette er verktøy som kan styrke kommunens styringsevne.

Andre og mer generelle årsaksforklaringer kan være mangelen på en felles visjon som samler de politiske myndighetene og grunneierne. En felles oppfattelse og mål som omhandler visjonen har ikke vært godt nok etablert, hevdes det fra utbyggerhold. Konkurransen steder imellom gjør også at kommunen er villig til å inngå kompromisser. Det kan synes som om kommunen har gitt opp oppgaven med å sette rammer for utbyggingsprosjekter på forhånd, og at de har forstørret

mulighetene for samspill mellom dem som offentlig part og utbyggeren som markedsaktør, slik Nordahl (2006) peker på er tendensen i den nyliberale konteksten. På denne måten har markedet ekspandert inn i planleggingen, som Nordahl er inne på, og boligbyggingen blir styrt av nettverk av aktører fra både offentlig og privat sektor.

Mine empiriske funn kan være med på å videreutvikle teorier om markedsorientert boligplanlegging og -bygging, og kan være et bidrag til forskningsfeltet som tar for seg urbanisering i forstedene. Samtidig kan planprosessene i forbindelse med boligutvikling i Sandvika fungere som et empirisk eksempel på markedsorientert boligbygging, og resultater med hensyn til bolig- og befolkningssammensetning. Jeg håper oppgaven kan bidra til en bedre forståelse for kommuneplanleggenes dilemma, og at den kan være et medvirkende redskap til å se nødvendigheten av å løfte blikket og dra lasset sammen i en langsiktig ønsket retning.

## Litteraturliste

- Alvesson, M. & K. Skjoldberg 1994. *Tolkning och reflektion*. Vetenskapsfilosofi og kvalitativ metod. Studentlitteratur, Sverige.
- Anas, A et al. 1998. *Urban Spatial Structure*. <http://www.jstor.org/stable/2564805?seq=2>. Hentet 07.09.10.
- Atkinson Palombo and Gober, 2010 C. Atkinson Palombo and P. Gober, New housing construction in Phoenix: Evidence of “new suburbanism?”, *Cities* 27 (2) (2010), pp. 77–86.
- Barlindhaug, R. 2005. Byutviklingsprogrammet og storbyens boligmarked i Barlindhaug, R. (red.) 2005. *Storbyens boligmarked – drivkrefter, rammebetingelser og handlingsvalg*. Sap, Norge.
- Barlindhaug, R. og Nordahl, B. Fra feltutbygging til transformasjon – markedsstyrt boligbygging i Oslo-regionen i Barlindhaug, R. (red.) 2005. *Storbyens boligmarked – drivkrefter, rammebetingelser og handlingsvalg*. Sap, Norge.
- Bertolini, L. & W. G. M, Salet. (2003) Planning Concepts for Cities in Transition: Regionalization of Urbanity in the Amsterdam Structure Plan. *Planning Theory & Practice* 4:2 , pp. 131-146.
- Bourdieu, P. 1995. *Distinksjonen*, oversatt av Theo Barth. Pax Forlag A/S, Oslo.
- Bridge, G. 2001. Estate Agents as Interpreters of Economic and Cultural Capital: The Gentrification Premium in the Sydney Housing Market. *International Journal of Urban and Regional Research*. Vol. 25.1, mars.
- Bridge, G. 2006. Perspectives on Cultural Capital and the Neighbourhood. *Urban Studies*, Vol. 43, No. 4, 719–730, April 2006.
- Bruegmann, R. (2005): *Sprawl. A compact history*. The University of Chicago Press, Chicago.
- Bærum kommune. *Hoveddokument*. Sandvika vest.
- Bærum kommune. 1986. *Nye Sandvika – en hvit by ved elva* (publikumsrettet liten avis).
- Bærum kommune. *Sandvika Vest – 90-årenes bydel i Sandvika* (publikumsrettet brosjyre).
- Bærum kommune. *Helhetsplanen for Sandvika*.
- Bærum kommune. 1990. *Kommuneplan 1990-2010*.
- Bærum kommune. 2005. *Sandvika; status – muligheter – utfordringer*. Et arbeidsgrunnlag for kommunedelplanarbeidet.
- Bærum kommune. 2005. *Sandvika – visjoner, mål og grunnlag for videre planarbeid*.
- Clapson, M. 2002. Suburban paradox? Planner’s intentions and resident’s preferences in two new towns of the 1960s: Reston, Virginia and Milton Keynes, England. *Planning perspectives*. ISSN 0266-5433 print/ISSN 1466-4518 online. Taylor & Francis Ltd.
- Cloke, Paul J. et al (2004) *Practising Human Geography*. Sage Publications, Thousand Oaks, CA.
- Danielsen, H. 2005. Med barn i bykjernen – Val av bustad, val av barndom i Barlindhaug, R; *Storbyens boligmarked – drivkrefter, rammebetingelser og handlingsvalg*.
- Featherstone, M. 1991. *Consumer Culture and Postmodernism*. Sage Publications, London.
- Fimreite, A. L. and T. Medalen (eds.) (2005): *Governance i norske storbyer. Mellom offentlig*

- og privat initiativ. Oslo: Scandinavian Academic Press.
- Florida, R. 2001. *The rise of the Creative Class*. Basic Books, New York.
- Fosli, O. & J. Lian 1999: *Effekter av byspredning på bilhold og bilbruk. En studie av Oslo og Bergen pendlerregioner*. Transportøkonomisk institutt, rapport 438.
- Frey, W. H. & Z. Zimmer: Defining the city i Paddison R. (red). 2001. *Handbook of Urban Studies*. Sage Publications, London, Thousand Oaks, New Delhi.
- Garreau, J. 1991. *Edge city. Life on the new frontier*. Anchor Books, Doubleday. New York.
- Hall, P. 2002. *Cities of tomorrow*. Blackwell. Oxford.
- Haslum, H. 2000. *Byanalyse Sandvika*. Asplan Viak AS.
- Haslum, H. 2003. *Stedsanalyse Sandvika*. Asplan Viak AS.
- Hjorthol, R. og T. Bjørnskau 2005. Forskjeller i bostedspreferanser og arbeidsreiser i indre og ytre deler av norske storbyer i Fimreite, A. L. and T. Medalen (eds.) (2005): *Governance i norske storbyer. Mellom offentlig og privat initiativ*. Scandinavian Academic Press, Oslo.
- Huse, T. 2010. *Tøyengata – et nyrikt stykke Norge*. Flamme forlag.
- Kiøsterud, T. W. 2005. *Hvordan målene ble nådd: hovedlinjer og erfaringer i norsk boligpolitikk*. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring. NOVA, Temahefte 1/05, Oslo.
- Knox, P. 1993. The postmodern urban matrix. I: P. Knox (red.) *The restless urban landscape*. Prentice-Hall. Englewood Cliffs.
- Knox, P. 2008. *Metroburbia, USA*. Rutgers University Press, New Brunswick.
- Kvale, S. (1997): *Det kvalitative forskningsintervju*. Ad notam Gyldendal.
- Lorange, E. og E. Myhre. 1991. Urban planning in Norway. I: T. Hall (red.) *Planning and urban growth in the Nordic countries*. E & FN Spon, London.
- Lujanen, M. og H. Palmgren. Housing markets, housing production and housing standards I: Lujanen, M. (red.). 2004. Housing and housing policy in the Nordic countries. Nordic Council of Ministers, Copenhagen.
- Modarres, A og A., Kirby. 2010. Viewpoint The suburban question: Notes for a research program. *Cities* Volume 27, Issue 2, April 2010, Pages 114-12.
- Myhre, J. E. 2006. i Helle, K. m.fl. 2006 *Norsk byhistorie: Urbanisering gjennom 1300 år*, Pax forlag 2006.
- Nordahl, B. 2006. *Deciding on development: collaboration between markets and local governments*. Dr. ing.-avhandling. Norges teknisknaturvitenskapelige universitet, Trondheim.
- Orderud, G. I., Og P. G. Røe, 2002. *Boligbygging i Nydalen – En studie av private utbyggers rolle*. NIBR-rapport 2002.4.
- Pacione, M. (2005): *Urban Geography. A global perspective*. Routledge.
- Phelps, N. A. et al. 2006. Post-suburban Europe. *Planning and politics at the margins of Europe's capital cities*. Palgrave Macmillan. Houndmills.
- Phelps N. A. et al. 2010. A postsuburban world? An outline of a research agenda. *Environment and Planning*

A 42(2) 366–383.

- Rasmussen, T. F. 2003. *Bosetting og byutvikling*. Planlegging og politikk i Norge – i går, i dag, i morgen. Kommuneforlaget AS Oslo.
- Røe, P. G. m.fl. 2002. *Sandvika i støpeskjeen. En sosiokulturell studie av stedsutvikling*. NIBR-rapport 2002:14. Norsk institutt for by- og regionforskning. Oslo.
- Røe, Per Gunnar (2009). Forstaden som sted, i Aase, A. (red.), 2009. *Mennesker og steder i samspill*. Tapir Akademisk Forlag. ISBN 978-82-519-2445-0. Kapittel 3. s 43 – 60.
- Sandercock, L. (2006) An Anatomy of Civic Ambition in Vancouver: Toward Humane Density, i W. Saunders (eds.) *Urban Planning Today*, University of Minnesota, Minneapolis, s. 48–62.
- Skogheim, R. 2001. *Boligpolitikk i et utbyggerstyrt marked: boligutvikling i Oslo og Akershus*. NIBR, Oslo
- Soja, E. W. 2000. *Postmetropolis*. Critical Studies of cities and regions. Blackwell. Oxford.
- Sunde, H. Og H. Haslum. 2002. *Økt boligbygging i Bærum – til hvilken pris?* Boligutvikling i Bærum mot 2030 – en konsekvensvurdering. Asplan Viak AS, Sandvika.
- Thagaard, T. 2003: *Systematikk og innlevelse. En innføring i kvalitativ metode*. Fagbokforlaget, Bergen.
- Tinagli, Irene. 2009. *Norway in the creative age*. Preliminary Report. Citisense.
- Vaughan, L. and Griffiths, S. and Haklay, M. and Jones, C. E. (2009) Do the suburbs exist? Discovering complexity and specificity in suburban built form. *Transactions of the Institute of British Geographers* , 34 (4) , pp. 475-488.
- Yin, R. K. (2003). *Case study research, design and methods*. Sage Publications, London.

## Vedlegg 1 – eksempel på intervjuguide

### Intervjuguide – planleggere og politikere

#### START

**Hvorfor vil jeg snakke med deg?** Masteroppgave: ser på boligbygging som del av utviklingen av byen Sandvika. Sammenligner visjoner og virkelighet, er derfor opptatt av visjoner fra tid tilbake, primært de siste 30 årene. Skal intervju planleggere, politikere, entrepenører og eiendomsめklere.  
**Hvor lang tid vil det ta?** En time. Kan vi gå litt over hvis det blir aktuelt?

#### SELVE INTERVJUET:

**Om utviklingen Sandvika:** Voldsomme endringer. Utbygging. Bystatus.

#### Mål og visjoner:

Hvilke tanker/visjoner/idéer har kommunen hatt for utvikling av Sandvika de siste 20-30 årene?

- Er gamle visjoner om utviklingen i Sandvika realisert?

- Ja; Hvordan har visjonene blitt realisert?

- Nei; Hvorfor ikke? Hva består ulikhetene mellom gamle visjoner og virkelighet i?

- Hvor kan jeg finne disse nedskrevet?

Hva er kommunens visjoner for utviklingen av Sandvika i dag?

- Hvor kan jeg finne disse nedskrevet?

Har kommunen hatt noen målsetting for utviklingen i Sandvika? Hva?

Hvor lenge har kommunen hatt som målsetting at Sandvika skulle få bystatus?

Har kommunen hatt noen tanker om hvilke aldersgrupper og befolkningsgrupper de ønsker at flytter til Sandvika?

- Hvorfor disse gruppene?

Hvilke aldersgrupper og befolkningsgrupper tro dere kommer til å flytte til Sandvika? Hvorfor?

Hvilke servicenæringer ønsker dere at etableres i Sandvika? Hvorfor?

Hvilke servicenæringer tror dere vil komme til å flytte til Sandvika? Hvorfor?

Noen snakker om at det pågår en forgubbing av Sandvika.

- Er dette noe som har blitt tatt opp i kommunen?

- Er det reelt?

- Hva tenker du om dette?

Hva tror du vil trekke flere unge til Sandvika sentrum?

Hvem ønsker du at flytter til Sandvika?

#### Strategier og planer

Har kommunen gjort noe for å styre utbyggingen/utviklingen (de siste 20-30 årene)? Hva?

Har forsøkene på å styre utviklingen vært vellykket?

- Hvorfor/hvorfor ikke?

Gjør kommunen noe for å styre utbyggingen? Hva?

I et dokument som tar for seg kommunens visjoner og mål i 2005 står det at ”det bør legges til rette for en blanding av boliger, arbeidsplasser og service i området”. Gjør kommunen noe for å styre utviklingen etter denne visjonen? Hvordan?

Skytterdalen – et eksempel på feilslått strategi?

Hvor stor del av bolig- og næringsutbyggingen er planlagt?

Hvordan har planleggingen foregått?

Hva slags planer har blitt laget?

Kjenner til helhetsplanen, kommunedelplanen etc. Hvordan har kommunen tenkt i forhold til bolig i disse planene?

### **Om bymessige kvaliteter/byutvikling**

- forklare hva jeg mener med bymessige kvaliteter?

Sandvika har fått bystatus. Ser du selv på Sandvika som en by?

- Hvorfor/Hvorfor ikke?

I et dokument som tar for seg kommunens visjoner og mål i 2005 står det at ”utviklingen i helhetsplanens område skal videreføre en tydelig bystruktur med utgangspunkt i den eksisterende bykjernen”. Hva menes med ”en tydelig bystruktur”?

Videre står det: Sandvika er byen i Bærum. Det bør innebære at bystrukturen bygges opp med urbane kvaliteter som sikrer gode utearealer for livet mellom husene og blandede funksjoner av bolig og handel/næringsvirksomhet. Hva menes med ”urbane kvaliteter”?

Hva er en by?

Hva mener du er viktige bymessige kvaliteter?

- Innehar Sandvika disse kvalitetene?

Tror du folk flest ser på Sandvika som en by?

- Hvorfor/hvorfor ikke?

Tror du folk på et senere tidspunkt vil anse Sandvika som en by?

- Hvorfor/hvorfor ikke?

Hva mener du må til for at folk skal oppfatte Sandvika som en by?

Hva tenker du om Sandvika som sted og by?

Har kommunen noen målsetting for å gjøre Sandvika mer bypreget?

Har kommunen styrt utviklingen slik at Sandvika har fått flere bymessige kvaliteter?

- Ja: Hvilke kvaliteter

- Hvordan?

Styrer kommunen utviklingen slik at Sandvika får flere bymessige kvaliteter?

- - Ja: Hvilke kvaliteter

- - Hvordan?

I Helhetsplanen står det at Sandvika skal baseres på en urban bebyggelse med høy utnyttelse i områder der det ligger til rette for dette. Hva legger dere i begrepet ”urban bebyggelse”?

Er kommunen opptatt av at det bygges ”byboliger”? Hvis ja; hva blir oppfattet som en bybolig?

**Boligbyggingen:**

Har kommunen hatt tanker/idéer/visjoner for boligbyggingen i Sandvika de siste 20-30 årene?

- Er gamle visjoner om utviklingen i Sandvika realisert?
- Evt: Har Sandvika utviklet seg etter visjonene?
- Ja; Hvordan har visjonene blitt realisert?
- Nei; Hvorfor ikke? Hva består ulikhetene mellom gamle visjoner og virkelighet i?

Har dere tanker/idéer/visjoner for boligbyggingen i Sandvika i dag?

Hvor kan jeg finne gamle og nye visjoner nedskrevet?

Hvilken rolle har kommunen sett for seg at boligbyggingen har skullet ha i utviklingen/planleggingen av Sandvika som by?

- Har kommunen endret syn på dette?

Hvilken betydning har kommunen tenkt at boligbygging skal ha i forhold til utviklingen av byen Sandvika i dag?

Har kommunen hatt noen målsetting for boligbyggingen?

- Hva har kommunens målsetting vært?

Hva er kommunens målsetting?

Hvor kan jeg finne slike målsettinger nedskrevet?

Har kommunen gjort noe for å påvirke boligbyggingen? Hva?

Gjør kommunen noe for å påvirke boligbyggingen i dag? Hva?

Har kommunen tatt initiativ til noen boligutbygginger de siste 30 årene?

På hvilket plan-nivå er boligbyggingen blitt behandlet?

På hvilket plan-nivå blir boligbyggingen behandlet?

Har dere vanligvis mange innspill til eiendomsutviklernes prosjektforslag?

Følger utbyggerne opp det dere har blitt enige om?

**AVSLUTNING:**

Takk for intervjuet.

Spør om det er mulig å ta kontakt igjen hvis det er noe som er uklart.



## Vedlegg 2 – eksempel på samtykkeerklæring

### Forespørsel om å delta i intervju

Jeg er mastergradstudent i samfunnsgeografi ved Universitetet i Oslo og holder nå på med den avsluttende mastergraden, med tittel ”Boligbygging i Sandvika - visjoner og virkelighet”.

Temaet for oppgaven er boligbygging, og jeg skal undersøke hva slags planer og visjoner kommunen har hatt for boligbyggingen som del av byutviklingen i Sandvika siden 1980-tallet. Deretter vil jeg se om disse planene og visjonene samsvarer med den faktiske boligbyggingen.

I denne sammenheng er det også interessant å se hva slags idéer politikerne og planleggerne i Bærum kommune har om boligens plass i en postmoderne by.

Spørsmålene vil hovedsakelig dreie seg om kommunens visjoner og målsetninger for utviklingen av Sandvika sentrum og boligbyggingen.

Jeg vil bruke båndopptaker og ta notater mens vi snakker sammen. Intervjuet vil ta omtrent en time, og vi blir sammen enige om tid og sted.

Det er frivillig å være med og du har mulighet til å trekke deg når som helst underveis, uten å måtte begrunne dette nærmere. Dersom du trekker deg vil alle innsamlede data om deg bli slettet. Opplysningene vil bli behandlet konfidensielt, og ingen enkeltpersoner vil kunne kjenne seg igjen i den ferdige oppgaven. Opplysningene anonymiseres og opptakene slettes når oppgaven er ferdig.

Dersom det er noe du lurer på kan du ringe meg på telefonnummer 97 95 87 42, eller sende en e-post til [elinli@student.sv.uio.no](mailto:elinli@student.sv.uio.no).

Studien er meldt til Personvernombudet for forskning, Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste A/S.

Med vennlig hilsen

Elin Lindal  
Klaus Torgårdsvei 8B  
0372 Oslo  
[elinli@student.sv.uio.no](mailto:elinli@student.sv.uio.no)

### Samtykkeerklæring

---

Jeg har mottatt informasjon om studien av boligbygging i Sandvika og ønsker å stille til intervju.

Signatur: .....Telefonnummer: .....